



Commune du Département
de Seine et Marne

JULLY

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES.....	3
1 LES RÈGLES D'URBANISME.....	3
2 LES DÉFINITIONS.....	3
3 MODALITÉS D'APPLICATION.....	3
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U.....	5
ZONE UA	5
ZONE UB	12
ZONE UC	19
ZONE UD	25
ZONE UE	30
ZONE UX	34
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU.....	39
ZONE 2AUX	39
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES A	41
ZONE A	41
ZONE AA	45
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE N.....	47
ZONE N	47

1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

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

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

2 LES DÉFINITIONS

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

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme ;
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quelque soit le nombre de propriété desservie.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stade, cimetière, voie ferrée etc.).
- Est dénommé « espace commun », un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- Est considérée comme « vue », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - transparente,
 - dont la surface excède 0,2 m²,
 - qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.
- La hauteur est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.

3 MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existants ne respectent pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation de la présente révision du plan local d'urbanisme hors modification ou révision



simplifiée qui interviendrait ultérieurement.

- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux vues, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la vue concernée et la limite ou le bâtiment considéré.

Nota : les articles 5 et 14 ont été supprimés par la loi ALUR. Ils n'apparaissent donc plus dans le présent document

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions des articles L.147-1 et suivants du code de l'urbanisme et du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-De-Gaulle annexé au présent P.L.U.

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole et forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- installations de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les activités artisanales à condition que les nuisances soient compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions et aménagements d'occupations du sol existants mais non autorisés à l'article UA1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes.

UA3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes de moins de 20 m².

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

- soit à une voie,
- soit à un espace commun existant,

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

UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

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

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

Toutefois, les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies.

Les façades ou les pignons à moins de 5 m de la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.

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

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 1,9 m.

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

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 1,9 m.

Les vues doivent être en retrait d'au moins 5 m des autres bâtiments principaux.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnés ne peut excéder 20 m² par bâtiment.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres bâtiments.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, y compris les mats et pylônes, ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage,
- 8 m à l'égout du toit ou acrotère.

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

UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

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

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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les services publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, en facture ou époque architecturale...
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

construction principale, pour :

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

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

Sont notamment concernés :

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

VOLUMÉTRIE

Les parties de constructions à la limite de la voie doivent avoir l’essentiel de l’égout du toit (gouttière) à une hauteur au moins égale à 5 m de hauteur. Pour les constructions en pignon à la limite, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

TOITURES

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

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de la tuile, soit de zinc, soit de l’ardoise,
- soit de verrières (vitrages, panneaux solaires, photovoltaïques...) arasées avec le reste de la toiture.

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limite séparative.

FAÇADES ET PIGNON

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

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie, au choix, en tout ou en partie :

- un soubassement horizontal sur une hauteur d’au moins 0,80 m,
- un encadrement des baies de 15 cm minimum,
- un encadrement de façade ou de pignon de 15 cm minimum, réalisé par :
 - différence de relief avec l’enduit de façade,
 - différence de nuance colorée,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

- différence de granulométrie de l'enduit.

CLÔTURES

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

A défaut :

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

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

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

- soit d'un mur,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les haies mono-végétales sont interdites

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

Les rampes d'accès aux sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le stationnement en sous-sol n'est autorisé que si ni l'espace de stationnement, ni l'accès ne sont visibles de l'extérieur et que celui-ci n'a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que la porte de garage.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Les emplacements de stationnement doivent être accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

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

UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé au moins 1 arbre par 300 m² de terrain.
Les espèces végétales invasives sont interdites

UA15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

UA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions des articles L.147-1 et suivants du code de l'urbanisme et du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle annexé au présent P.L.U.

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole et forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les bureaux, l'artisanat à condition qu'ils n'induisent :
 - ni une fréquentation du public,
 - ni des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'hébergement dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

UB3 - VOIES ET ACCÈS

Les terrains se desservant sur la RD 404 ne sont pas constructibles.

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

UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

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

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions de commerce ou artisanat doivent respecter un retrait d'au moins 50 m de la RD 404.

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies :

- soit en retrait d'au plus 6 m,
- soit avec un retrait au plus égal à celui d'une construction

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

principale existante sur un des terrains riverains.

De plus, les constructions principales doivent s’implanter en retrait d’au plus 25 m des voies.

PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux emprises publiques les constructions peuvent s’implanter soit en limite, soit en retrait d’au moins 2 m.

TOUTEFOIS

Lorsque le terrain est à l’angle de plusieurs voies, les dispositions générales s’appliquent à la voie sur laquelle se dessert la construction principale.

Par rapport aux autres voies, la construction peut s’implanter soit en limite, soit en retrait d’au moins 2 m.

Les extensions des constructions existantes peuvent s’implanter en ne respectant pas les marges de retrait fixées aux dispositions générales autres que celles qui concernent le retrait par rapport à la voie.

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il est imposé un retrait d’au moins :

- 3 m des limites avec des aménagements sportifs ouverts à la fréquentation du public,
- 3 m des limites avec le cimetière.

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

Les piscines doivent respecter un retrait d’au moins 3 m.

Les vues doivent être en retrait d’au moins 4 m.

TOUTEFOIS

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

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

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Les constructions ne peuvent avoir une emprise à moins de 5 m des rives d'un cours d'eau figurant au document graphique.

TOUTEFOIS

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

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

Au-delà d'une bande de 25 m depuis la voie, les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur totale.

TOUTEFOIS

Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau d'une partie de construction existante à laquelle elles s'adossent, que celle-ci soit sur la propriété ou en limite séparative.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.

2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, une conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

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

Les toitures des annexes ne peuvent excéder 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de tuiles. Les tuiles noires sont interdites.

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limite séparative.

FAÇADES

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

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Les haies mono-végétales sont interdites

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 m.

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

Les rampes d'accès aux sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

UB12 - STATIONNEMENT

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

Le stationnement en sous-sol n'est autorisé que s'il n'est pas visible de l'extérieur et qu'il n'a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que la porte de garage.

Les emplacements de stationnement doivent être accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

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

TOUTEFOIS

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

UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est imposé au moins 1 arbre par 300 m² de terrain.
Les espèces végétales invasives sont interdites

UB15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions des articles L.147-1 et suivants du code de l'urbanisme et du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle annexé au présent P.L.U.

A défaut de mention spécifique, le règlement s'applique à l'ensemble de la zone UC y compris UCa.

UC1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole et forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports motorisés,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les exhaussements de plus de 2 m de haut ou de plus de 1000 m².

UC2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

EN UC ET UCa

Les occupations du sol suivantes ainsi que les bureaux et les services publics ou d'intérêt collectif, ne sont autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à un bâtiment présentant un caractère patrimonial.

- Les commerces à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les hébergements hôteliers à conditions :
 - soit qu'ils aient vocation à n'accueillir que des personnes

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

de passage,

- soit qu'ils soient liés à un service public ou d'intérêt collectif.
- L'artisanat à condition que les nuisances ne soient pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les logements à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées.

EN UCa

- Les logements à condition qu'ils se réalisent dans les bâtiments existants ou leurs extensions.

Toutefois, les annexes destinées au stationnement et les abris de jardin pourront se réaliser dans des constructions neuves.

UC3 - VOIES ET ACCÈS

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

UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

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

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

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

LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

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

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

UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait.

Toutefois, l'implantation en limite séparative ne peut excéder 10 m de haut.

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

Les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 1 m.

UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent avoir une emprise à moins de 5 m des rives d'un cours d'eau figurant au document graphique.

Les abris de jardin non maçonnés ne peuvent avoir une emprise au sol de plus de 20 m².

UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, y compris les mats et pylônes, ne doit pas excéder :

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

Toutefois, les constructions peuvent toujours atteindre le niveau d'une partie de construction existante à laquelle elles s'adossent, que celle-ci soit sur la propriété ou en limite séparative.

Les abris de jardin non maçonnés ne peuvent excéder 3,5 m de hauteur totale.

UC11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONSTRUCTIONS

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

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

Les éléments et ornements existants doivent être conservés ou renouvelés sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les encadrements de baies,
- les lucarnes,
- les baies du type œil de bœuf, .. ,
- les ferronneries,
- les ornements de toitures (épis, faîtières...).

CLÔTURES

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

A défaut :

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

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

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

- soit d'un mur,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

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

Les haies mono-végétales sont interdites

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

Les rampes d'accès aux sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

UC12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le stationnement en sous-sol n'est autorisé que s'il n'est pas visible de l'extérieur et qu'il n'a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que la porte de garage.

Les emplacements de stationnement doivent être accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement.

EN UCa

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher destiné au logement avec un minimum de 2 places par logement.

UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espèces végétales invasives sont interdites

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

UC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UC16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions des articles L.147-1 et suivants du code de l'urbanisme et du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle annexé au présent P.L.U.

UD1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole et forestière.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping et parc résidentiel de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UD2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les logements à condition qu'ils soient nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise et qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité ou d'équipements.

UD3 - VOIES ET ACCÈS

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

UD4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

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

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

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait d'au moins 6m de la RD 9,
- soit en limite soit avec un retrait d'au moins 2m des autres voies.

UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 4 m.

UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions ne peuvent avoir une emprise à moins de 5 m des rives d'un cours d'eau figurant au document graphique.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

UD11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les vérandas et les vitrines.
2. Les architectures de style contemporain.
3. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, une conception bioclimatique.
4. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures des bâtiments principaux seront composées

- soit d'éléments à pentes comprises entre 35° et 45°.
- Soit de toiture-terrasse entourée d'un acrotère d'au moins

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

2 m de hauteur et incliné avec une pente comprise entre 35 et 45°

Sauf sur les parties en verrières, les toitures et acrotère devront avoir une couleur se déclinant entre le rouge tuile et le marron.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiments. Les deux côtés du mur doivent être traités. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Les haies mono-végétales sont interdites

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,50 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

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

UD12 - STATIONNEMENT

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

Les emplacements de stationnement doivent être accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement.

RATIOS MINIMAUX

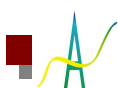
Un emplacement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

TOUTEFOIS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent recevoir des personnes.

UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces plantations pourront ne pas être réparties uniformément sur les parkings.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

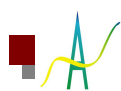
Les espèces végétales invasives sont interdites

UD15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

UD16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions des articles L.147-1 et suivants du code de l'urbanisme et du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle annexé au présent P.L.U.

UE1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

UE2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les habitations, si elles sont liées à l'exploitation agricole.

Les activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole.

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

- qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

UE3 - VOIES ET ACCÈS

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

UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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

Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Eaux Pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 5 m.

Toutefois

Lorsque sur la propriété, une construction est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, ce retrait minimum peut être réduit à celui observé par la construction existante.

UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau figuré au document graphique.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 12 m.

TOUTEFOIS

Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

UE11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile ou ardoise.

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

- beige
- gris soutenu,
- marron,
- vert foncé.

CLÔTURES

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

Les haies mono-végétales sont interdites

UE12 - STATIONNEMENT

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

UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espèces végétales invasives sont interdites

UE15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

UE16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions des articles L.147-1 et suivants du code de l'urbanisme et du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle annexé au présent P.L.U.

UX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les constructions suivantes :

- les activités agricoles et forestières,
- les commerces.

Les aménagements suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités,
- aires de stationnement ouvertes au public y compris quant elles accueillent moins de 10 unités.

UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions suivantes :

- L'habitat à condition qu'il soit nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des occupations du sol existantes sur la propriété.

UX3 - VOIES ET ACCÈS

GÉNÉRALITÉS

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

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

- permettant la circulation des poids lourds,
- si elle se termine en impasse, être aménagée de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour sans marche arrière.

LES ACCÈS SUR LA RD 404

Les terrains se desservant sur la RD404 ne sont constructibles ou aménageables que si la circulation induite par l'opération peut-être assurée en sécurité au regard des aménagements routiers existants ou prévus sur cette route départementale.

L'accès aux terrains à partir de la RD 404 doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain en desserte sur la RD 404 doit avoir un accès sur voie d'au moins 5 ml. Ce linéaire peut être d'un seul tenant où en plusieurs accès sans qu'aucun accès ne puisse être inférieur à 3 ml.

UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi en :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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

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

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

EAUX PLUVIALES

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

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Les eaux pluviales doivent être :

- soit infiltrées sur le terrain,
- soit raccordées au réseau public avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau,
- soit rejetées à un émissaire naturel avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

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

Les constructions à vocation d'artisanat ou d'industrie doivent être édifiées en retrait minimum de 10 m de la RD 404.

Toutefois, les constructions de moins de 5 m de hauteur et de moins de 20 m² d'emprise peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

Les autres occupations du sol autorisées dans la zone peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain.

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

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

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder :

- 15 m au faitage,
- 10 m à l'égout ou l'acrotère.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

TOUTEFOIS

Il n'est pas fixé de règle pour les antennes et mâts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux télécommunications.

UX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

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

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UX12 - STATIONNEMENT

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

UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment doit être accompagnée d'un espace paysager.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE U

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations.

Les espèces végétales invasives sont interdites

UX15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

UX16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

2AUX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure complémentaire n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

2AUX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sans objet.

2AUX3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet.

2AUX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet.

2AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

2AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

2AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

2AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AUX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AUX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

2AUX12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

2AUX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

2AUX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

2AUX16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif définis dans les conditions fixées ci-après.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Aucune construction nouvelle n'est autorisée.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont :

- les constructions et aménagements agricoles visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole,
- les habitations nouvelles, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et si elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation.

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

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

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les affouillements et exhaussements y sont notamment interdits quelque soit leur hauteur, sauf s'il s'agit de requalifier les rives de ru ou un milieu humide pour y favoriser la biodiversité.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES

Les constructions à usage d'habitation doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A

A3 - VOIES ET ACCÈS

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

A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et installations alimentées en eau doivent être soit desservies par un réseau public de collecte des eaux usées, soit raccordées à un assainissement autonome.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Lorsque la construction n'est pas en limite séparative, le recul devra être d'au minimum 4 m.

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

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

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent avoir une emprise à moins de 5 m des rives d'un cours d'eau figurant au document graphique.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Aucune occupation du sol nouvelle n'est autorisée.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 12 m.

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

POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

Il n'est pas fixé de règle.

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

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

- gris,
- marron,
- vert foncé.

CLÔTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m.

A12 - STATIONNEMENT

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

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être accompagnés de végétation composée d'un mélange d'arbres de haute tige et d'arbustes.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A

A15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

A16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

AA1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif.

AA2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Aucune.

AA3 – VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle.

AA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les eaux pluviales collectées doivent être épurées des hydrocarbures.

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

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

AA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

AA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

AA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent excéder 10% d'emprise au sol.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES A

AA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur.

AA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les haies mono-végétales sont interdites

AA12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

AA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espèces végétales invasives sont interdites

AA15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

AA16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Aucune.

N3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet.

N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet.

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

Sans objet.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

N12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

N16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.