



# VAUX-SUR-LUNAIN

Commune du Département de Seine et Marne

# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

**PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES**

**APPROBATION**

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
1 Les règles d'urbanisme.....	3
2 Les définitions.....	3
3 Les modalités d'application.....	4
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONES U.....</b>	<b>5</b>
ZONE UA .....	5
ZONE UB.....	9
<b>DISPOSITIONS SPECIFIQUES – ZONE A .....</b>	<b>13</b>
ZONE A .....	13
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES N.....</b>	<b>18</b>
ZONE N .....	18
ZONE NB .....	21

## 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 communal.

## 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.
- Sont dénommés « travaux » les interventions effectuées sur ou dans une construction.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique et qui n'est pas une voie (aire de stationnement, liaison piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.).
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
  - transparente,
  - dont la surface excède 0,2 m<sup>2</sup>,
  - qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- 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.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas au choix, 40m<sup>2</sup> ou 20% de l'emprise au sol pré-existante.

## 3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliore le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- 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 baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.
- La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.

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 de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions suivantes :

- industrie,
- entrepôt.

Les aménagements suivants :

- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

### UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Néant.

### UA3 - 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.

Les terrains se desservant impasse fleurie ne sont pas constructibles sauf pour les travaux et les extensions des constructions existantes.

### UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les travaux et extensions d'une construction existante.
- Les constructions qui ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

## POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

## EAUX USÉES

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

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

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

## EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être :

- soit infiltrées sur le terrain,
- soit raccordées au réseau public.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m de la voie.

## UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Les abris de jardin non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

## UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

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

### GÉNÉRALITÉS

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés. Sont notamment concernés :

- les encadrements en briques,
- les ferronneries.

### TOITURES

Les toitures ne peuvent excéder 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles couleur terre cuite,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...).

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons en limites séparatives.

## **DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE**

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures en limite avec une zone N doivent être composées d'un grillage à maille ajourée doublé d'une haie d'essences locales.

## **UA12 - STATIONNEMENT**

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.

## **UA13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE**

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

## **UA15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET**

Lors de construction principale nouvelle, 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 dont le trop plein respectera les prescriptions de l'article 4.

## **UA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

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 de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions suivantes :

- industrie,
- artisanat,
- bureau,
- commerce,
- entrepôt,
- agricole ou forestière,
- hébergement hôtelier.

Les aménagements suivants :

- terrain de camping et parc résidentiel de loisir,
- 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 équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient nécessaires à la desserte des réseaux.

### UB3 - VOIES ET ACCÈS

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

### UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les travaux et extensions d'une construction existante.
- Les constructions qui ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

## POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

## EAUX USÉES

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

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau notamment du fait de dénivelé, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

## EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la voie d'au moins 5 m.

### UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait d'au moins 8 m.

Les abris de jardins non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 m.

### UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 20 m.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

## UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 8%.

L'emprise au sol de chaque bâtiment ou ensemble de bâtiment en continuité ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte des réseaux.

## UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

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

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

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

Les clôtures en limite avec une zone N doivent être composées d'un grillage à maille ajourée doublé d'une haie d'essences locales.

## 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 ou de l'emprise publique.

## UB13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il est imposé 60% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

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

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

## UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de construction principale nouvelle, 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 dont le trop plein respectera les prescriptions de l'article 4.

## UB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

### A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article A2.

#### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont interdits :

- les comblements des rus, mares et autres milieux humides,
- les affouillements et exhaussements.

#### DANS LE SECTEUR À RISQUE D'INSTABILITÉ DE TERRAIN

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

#### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Sont interdits :

- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol,
- les carrières et fouilles,
- les aires de stationnement de véhicules.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel.

### A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition :

- qu'ils ne puissent pas être réalisés dans les espaces urbanisés,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils s'implantent.

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole.

Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour un usage de :

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE A

- stationnement de véhicules ou caravanes non habitées à condition qu'ils ne constituent pas une épave,
- hébergement hôtelier (dont les salles à louer) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel,
- élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs,
- logement s'ils sont situés à moins de 100 m d'une zone U.

## DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une activité de maraîchage.

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion des réseaux.

Seuls sont admis à moins de 50 m de la lisière d'un massif boisé, les travaux et les extensions des constructions existantes situées dans cette bande, à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre du milieu.

## DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les extensions des bâtiments agricoles à condition de respecter les dispositions générales.

## A3 - VOIES ET ACCÈS

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

## A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, ne peut recevoir de construction ou d'aménagement nécessitant de l'eau potable.

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

### Eaux usées

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

Ces eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par les engins.

## RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

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

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 3 m.

Toutefois, lorsque sur la propriété et le long de cette voie, une construction est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

### A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante.

### A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

### A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 15 m<sup>2</sup> par annexe et à 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes.

## A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

---

Il n'est pas fixé de règle.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 16 m.  
L'extension est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3 m.

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

---

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 3 m.

## A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

---

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuels du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

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

## A12 - STATIONNEMENT

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

## A13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

---

Les milieux humides et la végétation ripisylve le long des cours d'eau doivent être préservés.

## A15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Lors de construction principale nouvelle, 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 dont le trop plein respectera les prescriptions de l'article 4.

## A16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

### N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2 ci-dessous et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement..

#### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont interdits :

- les comblements des rus, mares et autres milieux humides,
- les affouillements et exhaussements.

#### DANS LE SECTEUR À RISQUE D'INSTABILITÉ DE TERRAIN

Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

#### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Sont interdits :

- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol,
- les carrières et fouilles,
- les aires de stationnement de véhicules.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel.

### N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que :

- ils ne puissent pas être implantés dans les espaces urbanisés,
- ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement,
- ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils s'implantent.

#### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les extensions des bâtiments agricoles à condition de respecter les dispositions générales.

## N3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle.

## N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

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

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

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

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 2 m si la construction à moins de 5 m de hauteur,
- 10 m dans les autres cas.

## N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 2 m si la construction à moins de 5 m de hauteur,
- 10 m dans les autres cas.

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

## N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES N

## N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 15 m<sup>2</sup> par annexe et à 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes.

## N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 16 m.

L'extension est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3 m.

## N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

## N12 - STATIONNEMENT

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

## N13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

## N15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Lors de construction principale nouvelle, 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 dont le trop plein respectera les prescriptions de l'article 4.

## N16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

### NB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NB2 ci-dessous et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

### NB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et les aménagements pour :

- hébergement hôtelier,
- équipement public ou d'intérêt collectif.

Les logements à condition qu'ils soient liés aux occupation autorisées.

Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

### NB3 - VOIES ET ACCÈS

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

### NB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES N

### NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

### NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

### NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

### NB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

### NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent excéder 11 m.

### NB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES N

## NB12 - STATIONNEMENT

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

## NB13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

## NB15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Lors de construction principale nouvelle, 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 dont le trop plein respectera les prescriptions de l'article 4.

## NB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.