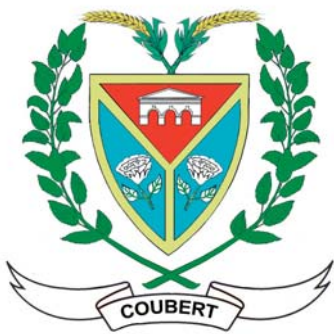




COMMUNE DE COUBERT

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Pièce 2 : Règlement modifié

Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 février 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 22 février 2022

TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA.....	5
DISPOSITIONS SPECIFIQUES À LA ZONE UB.....	14
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UC.....	24
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UE.....	32
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UES.....	38
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UX.....	42
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE Uy.....	48
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A.....	53
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AXA.....	59
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AZH.....	63
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N.....	65
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NZH.....	68

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

LES DÉFINITIONS

Ils s'entendent comme indiqué ci-après, sauf dispositions contraires explicites dans le règlement de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public qui n'est pas une voie telle que définie ci-dessus.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - Transparente,
 - Dont la surface excède 0,2m²,
 - Qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- Sont considérées comme enterrées, les parties de construction qui se situent à niveau ou en-dessous du terrain naturel et du terrain après travaux, qu'elles soient visibles ou non.
- La hauteur est mesurée :
 - Depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mât, clôture, etc.), hors éléments ponctuels (cheminées, lucarnes, pilastres, etc.),
 - Au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions et aménagements existants sont celles n'excédant pas, au choix :
 - soit 20 m² de surface de plancher,
 - soit 30%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
 - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.
- On dénomme « annexes, locaux et constructions accessoires » les constructions suivantes :
 - soit qui ont moins de 50 m² d'emprise au sol et moins de 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère,
 - soit qui ne sont pas « clos couvert ».

Les autres constructions sont dénommées « constructions principales ».

MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changements de destination, extensions ou aménagements qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les seuils réglementaires, dont les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme, sans tenir compte de modification ou révision simplifiée qui interviendraient 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 considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- 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.

RISQUES

Risque de retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible à fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Risque d'inondation

La commune est concernée par un risque lié à la présence de nappes à faible profondeur (aux débordements de nappe et aux inondations de cave). A ce titre, pour toute construction, il est recommandé de réaliser une étude de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires.

AIRE DE STOCKAGE DES CONTAINERS D'ORDURES MENAGERES

Lors de la réalisation de plusieurs logements, l'aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de la parcelle privée de façon à ne pas entraver le passage de l'espace public, et en accord avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.

2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements et clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol quelle que soit leur importance.

UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances notamment sonores, olfactives ou vibratoires incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement.

Les constructions destinées à :

- L'industrie,
- L'entrepôt,
- L'exploitation agricole,
- L'exploitation forestière.

Les aménagements destinés aux :

- Campings,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Equipements sportifs.

Au sein des linéaires commerciaux, identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux vers toute autre destination est interdit.

UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

En vertu de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, les constructions neuves le long de la rue Jean Jaurès ne sont autorisées que si elles comprennent en rez-de-chaussée au moins 100 m² de commerces ou services.

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés au titre de l'article 1 ci-dessus, restent autorisés, les travaux, les extensions et leurs locaux accessoires.

Les constructions peuvent comprendre un sous-sol à condition que celui-ci soit en cuvelage étanche y compris pour la rampe d'accès.

ZONES HUMIDES POTENTIELLES

La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE reportées sur le plan des informations annexé au présent dossier de PLU. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

UA3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueille pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

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

- Soit à une voie,
- Soit à une cour commune existante,

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

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voiries nouvelles desservant des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Une emprise totale d'au moins 8 mètres,
- Une chaussée de 5 m minimum d'emprise qui sera exclusivement réservée à la circulation routière,
- Le ou les trottoirs doivent satisfaire aux normes Personnes à Mobilité Réduite (PMR) en vigueur,
- Un éclairage si la voie fait plus de 30 m de longueur,
- Une placette de retournement si la voie fait plus de 30 m de longueur.

LES TERRAINS SE DESSERVANT SUR UNE VOIE DOUCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils ne sont pas constructibles sauf quand cette voie douce longe une chaussée ouverte à la circulation. Lorsqu'une construction existante se dessert déjà sur une voie douce, seules sont autorisées les extensions modérées et les annexes de cette construction existante.

UA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- Eau potable par le réseau public,
- Électricité,
- Assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées gravitairement 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.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet 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.

Dans ce cas :

- Les réseaux eaux usées et eaux pluviales doivent être en séparatif sur le terrain,
- 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 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.

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'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UA5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Rue Jean Jaurès, les constructions principales doivent s'implanter en retrait de 2 m de la voie.

Ailleurs, les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit avec une façade ou un pignon compris entre 2 et 6 m de la voie – Le mur de clôture de cette construction doit laisser la possibilité de réaliser un trottoir de largeur conforme aux normes d'accessibilité PMR
- Soit en prolongement d'une construction principale existante sur le terrain ou en limite séparative.

Dans tous les cas, aucune partie de construction principale ne peut s'implanter au-delà de 20 m d'une voie.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée ci-dessus.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait **d'au moins 1 m** lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement ou leur monumentalité.

IMPLANTATION DES AUTRES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les locaux accessoires peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les locaux accessoires non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies, sauf s'ils sont adossés à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article UA7.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3,5 m.

Les locaux accessoires non maçonnés doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m, soit adossés à un mur de clôture.

La distance entre une baie et une limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la baie.

TOUTEFOIS

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite avec la cour commune.

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 m.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m.

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

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80%.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7,5 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 12 m au faîtage.

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 4 m de hauteur au faîtage.

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

UA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SUR LES ÉDIFICES PROTÉGÉS FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

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

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, etc.).

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils ne doivent pas présenter un linéaire supérieur au quart de la longueur du faîtage par versant.

Le linéaire des lucarnes n'est autorisé que s'il ne dénature pas l'architecture du bâtiment et en tout état de cause, il ne peut excéder le cinquième du linéaire de l'égout du toit. Ce ratio doit être respecté par façade.

Les ornements de ferronneries traditionnelles (rambardes, appuis de fenêtre, lambrequins, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les ornements maçonnés traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés. Les ouvertures nouvelles ne pourront être autorisées que si elles ne dénaturent pas l'ordonnement originel des percements.

Les ravalements ou créations de murs nouveaux devront :

- Soit conserver ou prolonger l'aspect des murs existants,
- Soit être composés de verrières ou de bois.

Les fenêtres doivent être munies de volets à battants, à persienne en partie haute et au moins 1/3 à persienne en partie basse.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes ou colorées.

Les matériaux d'aspect métal ou pvc sont interdits.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

POUR LES AUTRES BÂTIMENTS

GÉNÉRALITÉS

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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 constructions non maçonnées 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 constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - Les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale,
1. Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
2. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

VOLUMÉTRIE

Les façades face aux rues Jean Jaurès et Aristide Briand doivent comprendre au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein.

Les parties de constructions à la limite de ces voies doivent avoir l'essentiel de l'égout du toit (gouttière) à une hauteur au moins égale à 5 mètres 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 composées :

- Soit de matériaux ayant l'aspect de la tuile céramique mécanique et/ou de type tuile plate,
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque, etc.) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

Le plus grand linéaire de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Le linéaire de lucarnes ne peut excéder le tiers du linéaire de l'égout du toit.

FAÇADES ET PIGNONS

Le long de la rue Jean Jaurès, les parties des constructions neuves en rez-de-chaussée destinées aux commerces ou services, doivent comprendre une ou plusieurs vitrines totalisant au moins 5 mètres linéaires.

Les murs maçonnés doivent présenter un aspect enduit au mortier de chaux et de ciment, en totalité ou en jointoiement.

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 :

- 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,
- Un soulignage des angles avec chaînage vertical jointoyé.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes ou colorées (teintes vives interdites).

CLÔTURES

En bordure de la voie, après le retrait, la clôture doit être constituée d'un muret surmonté d'une grille métallique ou aluminium 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 enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiement de pierres.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les récepteurs satellites doivent être localisés de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement.

A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Pour les logements individuels, hors logements existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de 4 places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- Accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- Accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- Situés à plus de 5 m d'une baie.

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

TOUTEFOIS

Les commerces sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant.

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

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires, prévoir 1 place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves.

UA13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre cumulativement :

- Des essences variées et locales,
- Un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 20% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Seuls peuvent être aménagés :

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

Les aménagements autorisés ci-dessus ne peuvent impacter que 30 % au maximum de ces secteurs.

UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 4 m de la limite séparative.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES À LA ZONE UB

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements et clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol quelle que soit leur importance.

UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées soumises à autorisation ou enregistrement.

Les constructions destinées à :

- L'industrie,
- L'entrepôt,
- L'exploitation forestière.

Les aménagements destinés aux :

- Campings,
- Parcs résidentiels de loisirs.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions y sont interdites, sauf les petites constructions de type, « kiosques », « pergolas ».

Les défrichements ne sont autorisés que dans le cadre d'un projet d'agencement paysager global visant à valoriser ou restructurer le parc.

UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité.

Les constructions agricoles à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate d'un siège d'exploitation.

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés au titre de l'article 1 ci-dessus, restent autorisés, les travaux, les extensions et ses locaux accessoires.

ZONES HUMIDES POTENTIELLES

La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE reportées sur le plan des informations annexé au présent dossier de PLU. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

UB3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueille pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

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

- Soit à une voie,
- Soit à une cour commune existante,

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

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voiries nouvelles desservant des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Une emprise totale d'au moins 8 m,
- Une chaussée de 5 m minimum d'emprise qui sera exclusivement réservée à la circulation routière,
- Le ou les trottoirs doivent satisfaire aux normes Personne à Mobilité Réduite (PMR) en vigueur,
- Un éclairage si la voie fait plus de 30 m de longueur,
- Une placette de retournement.

LES TERRAINS SE DESSERVANT SUR UNE VOIE DOUCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils ne sont pas constructibles sauf quand cette voie douce longe une chaussée ouverte à la circulation.

Lorsqu'une construction existante se dessert déjà sur une voie douce, seules sont autorisées les extensions modérées et les annexes de cette construction existante.

UB4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- Eau potable,
- Électricité,
- Assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Eaux usées

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées gravitairement 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.

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.

Dans ce cas :

- Les réseaux eaux usées et eaux pluviales doivent être en séparatif sur le terrain,
- 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 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.

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'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UB5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Lorsque des constructions sont en continuité sur la propriété, les règles s'appliquent pour l'ensemble et non par bâtiment.

Implantation des édifices protégés figurés aux documents graphiques

L'implantation des extensions peut se faire sur toute la profondeur du terrain.

Implantation des constructions principales par rapport aux voies

Rue Eugène Dorlet et rue Aristide Briand, les constructions principales doivent s'implanter avec une façade ou un pignon compris entre 2 et 5 m.

Ailleurs, les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit avec une façade ou un pignon compris entre 2 et 6 m des autres voies, Le mur de clôture doit laisser la possibilité de réaliser un trottoir de largeur conforme aux normes d'accessibilité PMR
- Soit en prolongement d'une construction principale existante sur le terrain ou en limite séparative.

Dans tous les cas, aucune partie de construction principale ne peut s'implanter au-delà de 25 m d'une voie.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée ci-dessus.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1m.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment existant et reconstruction, ces mêmes règles doivent s'appliquer.

IMPLANTATION DES AUTRES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les locaux accessoires doivent s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Les locaux accessoires non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies, sauf s'ils sont adossés à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article UB7.

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SUR LES ÉDIFICES PROTÉGÉS FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'implantation des extensions peut se faire sur tout le terrain.

Toutefois les créations de baies dans le bâtiment existant ou sur une extension, doivent respecter une distance à la limite séparative au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la baie avec un minimum de 3,5 m.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3,5 m.

Les locaux accessoires non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m, soit adossés à un mur de clôture.

La distance entre une baie et une limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la baie.

TOUTEFOIS

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite avec la cour commune.

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter **en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.**

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 20 m.

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

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

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante,
- Les locaux accessoires.

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

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 4 m de hauteur au faîtage.

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'imposent.

UB11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SUR LES ÉDIFICES PROTÉGÉS FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

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

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, etc.).

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils ne doivent pas présenter un linéaire supérieur au quart de la longueur du faîtage par versant.

Le linéaire des lucarnes n'est autorisé que s'il ne dénature pas l'architecture du bâtiment et en tout état de cause, il ne peut excéder le cinquième du linéaire de l'égout du toit. Ce ratio doit être respecté par façade.

Les ornements de ferronneries traditionnelles (rambardes, appuis de fenêtre, lambrequins, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les ornements maçonnés traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés. Les ouvertures nouvelles ne pourront être autorisées que si elles ne dénaturent pas l'ordonnement originel des percements.

Toutefois sur le bâtiment ne présentant pas ou peu d'ouverture et de caractère rural, la création d'ouverture devra présenter une diversité dans les proportions, les dimensions et la localisation sur la façade.

Les ravalements de mur devront :

- Soit conserver l'aspect des murs existants,
- Soit être composés de verrières ou de bois.

Les fenêtres doivent être munies de volets à battants, à persienne en partie haute et au moins 1/3 à persienne en partie basse.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes ou colorées.

Les matériaux d'aspect métal ou pvc sont interdits.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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 constructions non maçonnées de moins de 20 m² de surface au sol,
2. Les vérandas, serres et piscines,
3. Les vitrines de commerces,
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - Les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - Les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale,
1. Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
2. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

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

Sont notamment concernés :

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

TOITURES

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

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de matériaux ayant l'aspect de la tuile céramique mécanique et/ou de type tuile plate,
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque, etc.) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

Le linéaire de lucarnes ne peut excéder le tiers du linéaire de l'égout du toit.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs maçonnés doivent présenter un aspect enduit au mortier de chaux et de ciment, en totalité ou en jointoiement.

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 ou en tout :

- 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.

Les portes et volets doivent être peints ou colorés (teintes bois naturel, marron ou métal interdites).

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.

À défaut :

En bordure de la voie, après le retrait, 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 enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiement de pierres.

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.
- dans le secteur « Corps de Ferme – rue Aristide Briand » soumis à OAP, les clôtures sont soumises au respect des orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

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 garages en sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie.

UB12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement.

A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Pour les logements individuels, hors logements existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de 4 places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- Accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- Accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- Situés à plus de 5 m d'une baie.

RATIOS MINIMAUX

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

TOUTEFOIS :

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

- Les commerces,
- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.

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

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires, prévoir 1 place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves.

UB13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre cumulativement :

- Des essences variées et locales,
- Un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 20% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Seuls peuvent être aménagés :

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

Les aménagements autorisés ci-dessus ne peuvent impacter que 30 % au maximum de ces secteurs.

UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 4 m de la limite séparative.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UC

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements et clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol quelle que soit leur importance.

UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions suivantes :

- Industrie,
- Entrepôt,
- Forestière,
- Hébergement hôtelier.

Les aménagements suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs.

UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce-dit document (pièce n°4 du PLU) et en particulier en ce qui concerne la densité.

Les constructions à destination de commerce à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière.

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés au titre de l'article 1 ci-dessus, restent autorisés, les travaux, les extensions et les locaux accessoires.

ZONES HUMIDES POTENTIELLES

La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE reportées sur le plan des informations annexé au présent dossier de PLU. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les constructions y sont interdites, sauf les petites constructions de type, « kiosques », « pergolas ».

Les défrichements ne sont autorisés que dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager global visant à valoriser ou restructurer le parc.

UC3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueille pas de personnes,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

Et qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie.

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.

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voiries nouvelles desservant des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Une emprise totale d'au moins 8 mètres,
- Une chaussée de 5 m minimum d'emprise qui sera exclusivement réservée à la circulation routière,
- Le ou les trottoirs doivent satisfaire aux normes Personnes à Mobilité Réduite (PMR) en vigueur,
- Un éclairage si la voie fait plus de 30 m de longueur,
- Une placette de retournement.

LES TERRAINS SE DESSERVANT SUR UNE VOIE DOUCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils ne sont pas constructibles sauf quand cette voie douce longe une chaussée ouverte à la circulation.

Lorsqu'une construction existante se dessert déjà sur une voie douce, seules sont autorisées les extensions modérées et les annexes de cette construction existante.

UC4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- Eau potable,
- Electricité,
- Assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées gravitairement 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.

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.

Dans ce cas :

- Les réseaux eaux usées et eaux pluviales doivent être en séparatif sur le terrain,
- 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 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.

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'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UC5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la voie d'au moins 5 m. Le mur de clôture de cette construction doit laisser la possibilité de réaliser un trottoir de largeur conforme aux normes d'accessibilité PMR.

Aucune partie de construction principale ne peut s'implanter au-delà de 25 m d'une voie.

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

TOUTEFOIS

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales s'appliquent à la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction principale peut s'implanter en libre retrait et les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait d'au moins 3 m.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement ou leur monumentalité.

UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Il est imposé un retrait d'au moins 5 m des équipements sportifs.

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

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3,5 m.

Les locaux accessoires non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m, soit être adossés à un mur de clôture.

La distance entre une baie et une limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la baie.

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

TOUTEFOIS

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 m.

UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 20 m.

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

UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante,
- Les locaux accessoires.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 4 m de hauteur au faîtage.

TOUTEFOIS

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'imposent.

UC11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SUR LES ÉDIFICES PROTÉGÉS FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

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

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, etc.).

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils ne doivent pas présenter un linéaire supérieur au quart de la longueur du faîtage par versant.

Le linéaire des lucarnes n'est autorisé que s'il ne dénature pas l'architecture du bâtiment et en tout état de cause, il ne peut excéder le cinquième du linéaire de l'égout du toit. Ce ratio doit être respecté par façade.

Les ornements de ferronneries traditionnelles (rambardes, appuis de fenêtre, lambrequins, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les ornements maçonnés traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés. Les ouvertures nouvelles ne pourront être autorisées que si elles ne dénaturent pas l'ordonnement originel des percements.

Les ravalements de murs devront :

- Soit conserver l'aspect des murs existants,
- Soit être composés de verrières ou de bois.

Les fenêtres doivent être munies de volets à battants, à persienne en partie haute et au moins 1/3 à persienne en partie basse.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

POUR LES AUTRES BÂTIMENTS :

GÉNÉRALITÉS

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m² de surface au sol,
2. Les vérandas, serres et piscines,
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - Les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
1. Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
2. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

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 de vitres ou de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile céramique mécanique aspect et/ou de type tuile plate.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limite séparative.

FAÇADES

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

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 de grilles ou lisses,
- D'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

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

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.
- dans le secteur « Corps de Ferme – rue Aristide Briand » soumis à OAP, les clôtures sont soumises au respect des orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Entre la construction principale et la voie, les remblais de terre de plus de 0,60 m par rapport au terrain initial sont interdits, sauf en cas d'adaptation topographique.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement.

A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Pour les logements, hors logements existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- Soit au niveau du sol, éventuellement couverts, mais non fermés,
- En sous-sol, à condition que ce niveau n'ait aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès garage,
- Dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage,
- Accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- Accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- Situés à plus de 5 m d'une baie.

RATIOS MINIMAUX

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

Pour les commerces : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par le commerce. A minima, un emplacement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher à destination de commerce est exigé.

TOUTEFOIS

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

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les établissements scolaires, prévoir 1 place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves.

UC13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre cumulativement :

- Des essences variées et locales,
- Un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 40% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Seuls peuvent être aménagés :

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

Les aménagements autorisés ci-dessus ne peuvent impacter que 30 % au maximum de ces secteurs.

UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 4m de la limite séparative.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UE

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements et clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol quelle que soit leur importance.

UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions suivantes :

- Industrie,
- Artisanat,
- Commerce.

Les aménagements suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Parcs d'attractions et aires de jeux ou de sports,
- Les carrières,
- Stationnement des caravanes.

UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les habitations et les hébergements hôteliers ne sont autorisés que si :

- Soit, ils font partie d'un service public ou d'intérêt collectif,
- Soit, ils sont nécessaires au fonctionnement ou gardiennage du service public ou d'intérêt collectif.

ZONES HUMIDES POTENTIELLES

La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE reportées sur le plan des informations annexé au présent dossier de PLU. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

UE3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

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.

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

LES TERRAINS SE DESSERVANT SUR UNE VOIE DOUCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils ne sont pas constructibles sauf quand cette voie douce longe une chaussée ouverte à la circulation.

Lorsqu'une construction existante se dessert déjà sur une voie douce, seules sont autorisées les extensions modérées et les annexes de cette construction existante.

UE4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- Eau potable,
- Electricité,
- Assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Eaux usées

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées gravitairement 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.

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.

Dans ce cas :

- Les réseaux eaux usées et eaux pluviales doivent être en séparatif sur le terrain,
- 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 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.

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'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UE5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

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

UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait minimum de 3,5 m.

La distance entre une baie et une limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la baie.

SUR LES ÉDIFICES PROTÉGÉS FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'implantation des extensions peut se faire sur tout le terrain.

Toutefois les créations de baies dans le bâtiment existant ou sur une extension, doivent respecter une distance à la limite séparative au moins égale à la hauteur du point le plus haut de la baie avec un minimum de 3,5 m.

UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 20 m.

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

UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

UE11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

SUR LES ÉDIFICES PROTÉGÉS FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions devront, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

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

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, etc.).

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils ne doivent pas présenter un linéaire supérieur au quart de la longueur du faîtage par versant.

Le linéaire des lucarnes n'est autorisé que si il ne dénature pas l'architecture du bâtiment et en tout état de cause, il ne peut excéder le cinquième du linéaire de l'égout du toit. Ce ratio doit être respecté par façade.

Les ornements de ferronneries traditionnelles (rambardes, appuis de fenêtre, lambrequins, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les ornements maçonneries traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés. Les ouvertures nouvelles ne pourront être autorisées que si elles ne dénaturent pas l'ordonnement originel des percements.

Les ravalements ou créations de murs nouveaux devront :

- Soit conserver ou prolonger l'aspect des murs existants,
- Soit être composés de verrières ou de bois.

Les fenêtres doivent être munies de volets à battants, à persienne en partie haute et au moins 1/3 à persienne en partie basse.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

Les clôtures sur limites séparatives et fonds de terrain doivent ménager au raz-du-sol, des trouées de 15cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement.

A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Les établissements scolaires, prévoir 1 place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves.

UE13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Seuls peuvent être aménagés :

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

Les aménagements autorisés ci-dessus ne peuvent impacter que 30 % au maximum de ces secteurs.

Les déboisements ne sont autorisés que pour la réalisation de ces aménagements ou dans le cadre d'une restructuration globale du parc.

Dans le cas de déboisement, tout arbre abattu doit être remplacé dans le même secteur d'espaces boisés protégés figurant aux documents graphiques.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les espaces hors construction doivent rester perméable.

UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UES

UES1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions suivantes :

- Exploitation forestière,
- Exploitation agricole,
- Industrie,
- Artisanat,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaires.

Les aménagements suivants :

- Terrains de camping,
- Les carrières,
- Stationnement des caravanes.

UES2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans ce-dit document (pièce n°4 du PLU).

Les habitations ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif.

UES3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

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

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

UES4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, 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 gravitairement 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.

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.

Dans ce cas :

- Les réseaux eaux usées et eaux pluviales doivent être en séparatif sur le terrain,
- 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 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.

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'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UES5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

UES6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

UES7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en recul de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

UES8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UES9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UES10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout,
- 8,5 m à l'acrotère.

Les équipements peuvent s'exonérer de cette règle si cela est nécessaire à leur fonctionnement.

UES11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

Les façades doivent être enduites ou porter un revêtement.

Les façades, ou parties de façades constituées de matériaux nobles (bois, pierre, etc,) peuvent être laissées à nu.

Les couleurs des enduits ou des revêtements ne doivent pas présenter de tons vifs, ou qui porteraient atteinte à l'harmonie générale du cadre paysager ou à l'identité architecturale locale.

TOITURES

Sont autorisées librement les toitures terrasses ou les toitures à pentes.

Dans le cas d'une toiture à pentes, la pente ne pourra excéder 40° d'inclinaison, et la hauteur entre l'égout et le faîtage ne pourra excéder 6 mètres.

Le revêtement des toitures à pentes devra favoriser une intégration qualitative du bâtiment dans son cadre paysager et architectural environnant.

CLÔTURES

Les clôtures en limite de parcelle ne doivent pas excéder une hauteur de 2,5 m.

Elles doivent prendre la forme de grilles barreaudées ou de grillages qui peuvent être doublés d'une haie ou d'une végétation arbustive.

Les clôtures en limite de parcelle doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

GÉNÉRALITÉS

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UES12 - STATIONNEMENT

VOITURES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement.

A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

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

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

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Les établissements scolaires, prévoir 1 place de stationnement vélo pour 3 à 5 élèves.

UES13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espèces végétales invasives sont interdites.

Il est imposé un minimum de 10% de pleine-terre, ainsi qu'un minimum de 10% de surface semi-perméable.

UES14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UX

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UX, y compris dans le secteur UXa, sont interdits :

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.

Les activités industrielles

Les exploitations agricoles ou forestières

Les aménagements suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Sports ou loisirs motorisés,
- Parcs d'attractions et aires de jeux ou de sports,
- Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités,
- exhaussement de sol d'une hauteur supérieur à 0,6 mètre,

En outre, dans la zone UX sont interdites les constructions à destination d'habitation.

UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone UX, y compris le secteur UXa, les constructions et aménagements suivants sont autorisés :

- Les activités artisanales à condition qu'elles n'induisent pas d'activité en extérieur.
- Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés sur la zone.

En outre, dans le secteur UXa sont autorisés :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions d'annexes aux habitations à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Les entrepôts à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les piscines.

SUR LES SECTEURS DE POLLUTION FIGURÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les occupations et utilisations admises ne le sont que si :

- Soit le sol est dépollué préalablement,
- Soit, elles sont compatibles avec les termes de l'arrêté préfectoral constatant la pollution du site.

ZONES HUMIDES POTENTIELLES

La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE reportées sur le plan des informations annexé au présent dossier de PLU. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

LES COURS D'EAU, LES MARES ET PLANS D'EAU

Les mares, plans d'eau et cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés au titre du L151-23 du CU. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.

UX3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

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

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

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Les terrains desservis par le biais d'un passage commun ne sont pas constructibles.

À l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble les constructions principales doivent se desservir sur une voie :

- D'au moins 6 m de chaussée,
- Comprenant un ou des trottoirs devant satisfaire aux normes PMR en vigueur.

LES TERRAINS SE DESSERVANT SUR UNE VOIE DOUCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils ne sont pas constructibles sauf quand cette voie douce longe une chaussée ouverte à la circulation.

Lorsqu'une construction existante se dessert déjà sur une voie douce, seules sont autorisées les extensions modérées et les annexes de cette construction existante.

UX4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Le terrain doit être desservi en :

- Eau potable,
- Electricité,
- 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.

Eaux usées

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.

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.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après cette dépollution.

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 doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou 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.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques 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'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UX5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3,5 m.

TOUTEFOIS

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

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 3,5 m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 3,5 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

En limite avec une propriété en zone UA, UC, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,5 m.

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3,5 m.

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère et 9 m au faîtage.

Toutefois les antennes, pylônes, mâts, peuvent excéder cette hauteur.

UX11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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 doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné enduit, éventuellement surmonté de grilles ou de lisses,
- De grilles ou grillages à mailles rigides, éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublés de haies.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UX12 - 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, par la réalisation d'aires de stationnement.

A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Il est exigé au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

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

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

UX13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

L'entrée principale du bâtiment où celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservés.

UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

UX15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UY

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble.

UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions suivantes :

- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'hébergement hôtelier.

Les aménagements suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Sports ou loisirs motorisés,
- Parcs d'attractions et aires de jeux ou de sports,
- Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes quel qu'en soit le nombre,
- Exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,6 mètre.

UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les installations classées à condition que les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer ne s'étendent pas en dehors du terrain propre à l'activité.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés sur la zone.

Les constructions suivantes :

- L'habitat à conditions cumulativement :
 - Qu'il soit indispensable à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
 - Qu'il soit intégré ou accolé au bâtiment d'activité,
 - Qu'il n'excède pas 50 m² de surface de plancher,
- Les commerces à condition qu'ils soient liés à une activité de production sur la parcelle,
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité de production sur la parcelle.

ZONES HUMIDES POTENTIELLES

La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE reportées sur le plan des informations annexé au présent dossier de PLU. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

LES COURS D'EAU, LES MARES ET PLANS D'EAU

Les mares, plans d'eau et cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés au titre du L151-23 du CU. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.

UY3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

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

- Permettant la circulation des semi-remorques,
- Qui, si elle se termine en impasse doit être aménagée de façon à ce que les semi-remorques puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès sur voie d'au moins 6 m. Ce linéaire peut être d'un seul tenant ou en plusieurs accès sans qu'aucun accès ne puisse être inférieur à 3 m.

Les terrains desservis par le biais d'un passage commun ne sont pas constructibles.

À l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble les constructions principales doivent se desservir sur une voie :

- D'au moins 6 m de chaussée,
- Comprenant un ou des trottoirs devant satisfaire aux normes PMR en vigueur..

UY4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Le 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 suivant les prescriptions du service compétent notamment le Service Départemental d'Incendie et Sécurité (SDIS).

Eaux usées

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 résiduelles industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être traitées par un dispositif propre.

Eaux PLUVIALES

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

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.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après cette dépollution.

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 doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou 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.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

UY5 – SUPERFICIE DES TERAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 8 m par rapport aux voies.

TOUTEFOIS

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions devront respecter un retrait minimal de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Sauf en limite avec une propriété en zone UA, UC, les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

TOUTEFOIS

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m.

UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UY10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m.

Toutefois les antennes, pylônes, mâts, silos à l'exclusion de ceux supportant de la publicité, peuvent excéder cette hauteur à condition d'être placé à au moins 50 mètres des limites des zones UA et UC.

Toutefois les extensions peuvent atteindre le niveau du bâtiment existant.

UY11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

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

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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.

L'entrée et/ou la façade des bâtiments, devant recevoir le siège principal de l'activité, doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume, etc.).

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 doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les câbles réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UY12 - STATIONNEMENT

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

A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Il est exigé au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

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

STATIONNEMENT DES CYCLES

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

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

UY13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

L'entrée principale du bâtiment où celle destinée à recevoir le siège principal de l'activité doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservés.

UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

UY15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont pas liés ni aux exploitations agricoles, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont interdits :

- Les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés dans ce secteur, sauf s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.
- Le comblement des rus, mares, fossés.

A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

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 l'exploitation agricole.

Les constructions et aménagements agricoles liés à l'agro-tourisme ou nécessaire à la diffusion des produits en « circuit court » à condition qu'ils soient le débouché d'une l'exploitation agricole.

Les habitations, si elles sont indispensables 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 condition qu'ils soient liés :

- Soit à des services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU,
- Soit aux infrastructures, aux réseaux, aux télécommunications, à l'énergie ou à la gestion de l'eau,
- Soit à la pratique du sport ou des loisirs de plein air,
- Soit à la pratique de loisirs incompatibles avec la proximité de l'habitat.

En outre, dans le secteur Aa sont autorisés :

- Les installations nécessaires à la réalisation d'une noyeraie,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux aménagements autorisés.
- Les exhaussements et affouillements de sols utiles au réaménagement agricole, au confinement ou au traitement de la pollution du sol.

Dans le secteur Aa, les constructions et installations listées ci-dessus ne sont autorisées qu'à la condition préalable d'une analyse de l'éventuelle pollution des sols et que, le cas échéant, toute mesure devra être prise afin que la pollution existante ne nuise plus à l'environnement et que la protection de la nappe phréatique soit assurée.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en

valeur d'une zone humide.

De plus, à moins de 50 m de la lisière d'un bois (hors boisements de plus de 100 ha identifiés sur les documents graphiques), seuls sont admis et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à un corridor écologique :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs nécessaires à la fréquentation par le public,
- Les bâtiments agricoles ou forestiers n'accueillant pas de personne.

LES LISIÈRES DES BOISEMENTS DE PLUS DE 100 HA

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha est interdite.

ZONES HUMIDES POTENTIELLES

La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE reportées sur le plan des informations annexé au présent dossier de PLU. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

LES COURS D'EAU, LES MARES ET PLANS D'EAU

Les mares, plans d'eau et cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés au titre du L151-23 du CU. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.

A3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

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

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

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

LES TERRAINS SE DESSERVANT SUR UNE VOIE DOUCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils ne sont pas constructibles sauf :

- Quand cette voie douce longe une chaussée ouverte à la circulation publique,
- Pour les bâtiments agricoles n'induisant pas de fréquentation du public,
- Pour les équipements publics n'induisant pas de fréquentation du public.

Les terrains se desservant directement sur la RD319 ou la RD 471 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

A4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- En eau potable
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RÉSEAU D'EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense suivant les prescriptions du service compétent notamment le Service Départemental d'Incendie et Sécurité (SDIS).

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

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

Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station d'épuration doivent être traitées par un dispositif propre.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet 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 avec un débit maximal de 1l/s/ha

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 eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

A5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Il est imposé un recul d'au moins 30 m de la RD 319 et de la RD 471.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

Il est imposé un recul d'au moins :

- 20 m du domaine public ferré,
- 20 m du cimetière.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

Les autres constructions doivent :

- Être implantées en recul d'au moins 8 m des limites séparatives,
- Respecter un recul d'au moins 20 m d'une limite de zone UA, UB, UC, UE.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne doit pas excéder 14 m pour les seuls bâtiments d'exploitation.

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

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Pour les bâtiments d'habitations, la hauteur doit être assimilable à la zone UC.

A11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour mettre en œuvre des énergies renouvelables et des constructions bio climatiques que ces règles ne permettraient pas.

Les aménagements et les extensions de construction existante, ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS MAÇONNÉES

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans essentiellement entre 30° et 45°.

Les toitures doivent être essentiellement couvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile céramique mécanique aspect et/ou de type tuile plate.

Les murs doivent être enduits.

ASPECT DES HANGARS

Les couleurs vives sont interdites.

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

- gris soutenu,
- marron,
- vert foncé.

ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour

- Les bâtiments de moins de 20 m².
- Les serres
- Les abris couverts mais non clos

CLÔTURES

Elles doivent être composées de haies **éventuellement** doublées d'un grillage.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 10 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

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 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservés.

DANS LES SECTEURS D'ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Seuls peuvent être aménagés des dessertes de voiries et réseaux à condition que le traitement de sol ne soit pas imperméable.

Toute construction y est interdite.

DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés, en dehors d'un plan de gestion, que si :

- La coupe est une coupe sombre maintenant au moins un tiers des arbres de haute tige,
- Les coupes et abattages laisse subsister une densité au moins égale à /1 arbre par 50 m²,
- Une bande de 50 m est maintenue boisée sans coupe ou abattage, en lisière du boisement.

Il ne s'agit pas d'espace boisé à créer. Aussi les aménagements donc les allées et voies sont autorisées à condition qu'ils n'induisent aucun défrichement.

Les milieux ouverts intra-forestiers doivent être conservés.

A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

A15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément doivent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AXA

AXA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article AXA2.

AXA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les activités de commerces à condition de ne pas excéder 1000 m² de surface de plancher.

ZONES HUMIDES POTENTIELLES

La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE reportées sur le plan des informations annexé au présent dossier de PLU. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

AXA3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

LES TERRAINS SE DESSERVANT SUR UNE VOIE DOUCE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils ne sont pas constructibles sauf :

- Quand cette voie douce longe une chaussée ouverte à la circulation publique,
- Pour les bâtiments agricoles n'induisant pas de fréquentation du public,
- Pour les équipements publics n'induisant pas de fréquentation du public.

Les terrains se desservant directement sur la RD319 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

AXA4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- En eau potable
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RÉSEAU D'EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense suivant les prescriptions du service compétent notamment le Service Départemental d'Incendie et Sécurité (SDIS).

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction, ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

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

Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station d'épuration doivent être traitées par un dispositif propre.

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet 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 avec un débit maximal de 1l/s/ha

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 eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

AXA5 – SUPERFICIE DES TERAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

AXA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un recul d'au moins 30 m de la RD 319.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.

Toutefois cette distance peut être réduite à 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

AXA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

Les autres constructions doivent être implantées en recul d'au moins 8 m des limites séparatives.

AXA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

AXA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AXA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne doit pas excéder 14 m pour les seuls bâtiments d'exploitation.

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

AXA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et les extensions de construction existante, ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS MAÇONNÉES

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans essentiellement entre 30° et 45°.

Les toitures doivent être essentiellement couvertes de matériaux ayant la couleur de la tuile céramique mécanique aspect et/ou de type tuile plate.

Les murs doivent être enduits.

ASPECT DES HANGARS

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

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

- gris soutenu,
- marron,
- vert foncé.

Les couleurs vives sont interdites.

ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour

- Les bâtiments de moins de 20 m².
- Les serres
- Les abris couverts mais non clos

CLÔTURES

Elles doivent être composées de haies éventuellement doublées d'un grillage.

AXA12 - STATIONNEMENT

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

AXA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservés.

AXA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

AXA15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément doivent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCES SONORES

Les constructions et aménagements accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

11. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AZH

AZH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AZH2.

Sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

AZH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide.

LES COURS D'EAU, LES MARES ET PLANS D'EAU

Les mares, plans d'eau et cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés au titre du L151-23 du CU. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.

AZH3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Sans objet.

AZH4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

Sans objet.

AZH5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

AZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

AZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

AZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Sans objet.

AZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AZH11 -ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AZH12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

AZH13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Sans objet.

AZH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

12. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont pas liés ni aux exploitations forestières, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés :

- Soit à des services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU,
- Soit aux infrastructures, aux réseaux, aux télécommunications, à l'énergie ou à la gestion de l'eau.

ZONES HUMIDES POTENTIELLES

La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE reportées sur le plan des informations annexé au présent dossier de PLU. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

LES COURS D'EAU, LES MARES ET PLANS D'EAU

Les mares, plans d'eau et cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés au titre du L151-23 du CU. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une zone humide.

De plus, à moins de 50 m de la lisière d'un bois (hors boisements de plus de 100 ha identifiés sur les documents graphiques), seuls sont admis et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à un corridor écologique :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs nécessaires à la fréquentation par le public,
- Les bâtiments forestiers n'accueillant pas de personne.

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES

Les alignements d'arbres remarquables, préservés au titre du L151-23 du CU et repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto-sanitaire le nécessite.

LES LISIÈRES DES BOISEMENTS DE PLUS DE 100 HA

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha est interdite.

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

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet.

N5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1 mètre mesuré à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 10 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

N12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet.

N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article supprimé par la loi ALUR.

13. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NZH

NZH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NZH2.

Sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

NZH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide.

LES COURS D'EAU, LES MARES ET PLANS D'EAU

Les mares, plans d'eau et cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés au titre du L151-23 du CU. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.

NZH3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

NZH4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet.

NZH5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR.

NZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet.

NZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

NZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

NZH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

NZH11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

NZH12 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Sans objet.

NZH13 - OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Sans objet.

NZH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article supprimé par la loi ALUR.