



YEABLES

Commune du
Département de Seine et
Marne



P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

MODIFICATION N°1



PLU approuvé le 30 janvier 2020
Modification simplifiée N°1 approuvée le 12 octobre 2023
Modification simplifiée n°2 approuvée le : 1er avril 2023
Modification N°1 approuvée le

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

2 LES DÉFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme
- Est dénommée « **accès** », la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.
- Est dénommé « **voie ouverte au public** », l'espace ouvert à la circulation publique desservant plus d'une unité foncière, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les trottoirs ou fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique et qui n'est pas une voie (aire de stationnement, liaison piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.).
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone concernée.
- La hauteur est mesurée :
 - depuis la partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, acrotère, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, mâts, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions existantes en zones agricole A et naturelle N sont celles qui n'excèdent pas ,
 - soit 40m² de la surface de plancher

- soit 20% de la surface de plancher de la construction
- Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

- Une construction isolée est non accolée à un bâtiment sur la propriété. Elle peut par contre être adossée à un bâtiment sur la limite séparative.

3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- En cas d'extensions réalisées successivement, les seuils indiqués ci-dessus s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non alléguée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, 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, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux ouvertures, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de l'ouverture concernée et la limite de la construction considérée.
- Les projets d'aménagement envisagés sur les zones humides avérées ou potentielles sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau. En tout état de cause, l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de zones humides sur plus de 1000 m² est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (projet déclaré d'utilité publique ou qui présente des enjeux liés à la sécurité ou la salubrité publique ou projet déclaré

d'intérêt général...). Le règlement du SAGE encadre également la création des réseaux de drainage.

- Les plantations d'alignement, protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage sont soumises aux règles suivantes :
 - ◆ Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un élément du cadre naturel protégé et identifié sur les documents graphiques, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

- Les éléments bâtis remarquables repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux règles suivantes :
 - ◆ tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
 - ◆ la démolition totale d'un bâtiment est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

4 LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et le plus souvent disposé en retrait de la façade.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles,

dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes

opposées.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un

local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

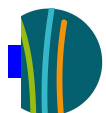
VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur

partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.



Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

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

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport, à statut privé,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes
- dépôts de déchets de toutes natures

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- L'hébergement hôtelier à condition qu'il ait une vocation touristique
- toute ouverture à l'urbanisation localisée dans une enveloppe d'alerte zones humides de classe 3 de l'étude DRIEE doit faire l'objet de prospections zones humides au préalable.

- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

UA3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante
- Les annexes.

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

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les aménagements et les constructions se desservant sur la RD619 sont interdits.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES A CRÉER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m de large pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservie :



- en eau potable par le réseau public
- en électricité,
- par l'assainissement collectif

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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.

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions 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

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stockés, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s.

POUR LES PISCINES

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

UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la loi ALUR, l'article 5 n'est pas réglementé.

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

Les constructions principales doivent s'implanter à 5 m minimum de la voie. Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée ci-dessus.

Les annexes doivent s'implanter à 6 m minimum de la voie et être non visibles depuis celle-ci.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être de 1 mètre minimum.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 6 m des limites de voies

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales ne peuvent s'implanter que sur une limite séparative. Les constructions ou parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait :

- minimum de 3m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».
- minimum de 6 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

De plus, l'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20 m² par bâtiment, dans la limite de l'emprise au sol des constructions.

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

DANS LES SECTEURS DE JARDIN IDENTIFIÉS SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les seules constructions pouvant avoir une emprise au sol dans ce secteur sont :

- les piscines non couvertes sans limitation
- les abris de jardin non maçonnés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Les annexes ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

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

DANS LES SECTEURS DE JARDIN IDENTIFIÉS SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les constructions ne peuvent excéder 2,5 m à l'égout du toit ou acrotère et 3.50 m au faîtage

UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

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

Tout pastiche d'une architecture 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 annexes de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
5. 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 ouvertures de la

construction existante.

TOITURES

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

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates ou matériaux d'aspect analogue, de nuance rouge ou brun, ton vieilli
- soit de verrières (vitrage) arasées avec le reste de la toiture.

Toutefois, les nouvelles constructions principales peuvent être recouvertes d'ardoise ou matériaux d'aspect analogue.

Les châssis de toit seront limités à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture.

FAÇADES ET PIGNONS

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

CLÔTURES

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

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse, éventuellement doublé d'une haie.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.80 m de hauteur.

La hauteur minimale des murets est de 50 centimètres.

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

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse et doublé d'un élément occultant (claustra, haie...).
- d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse, doublé d'un élément occultant (claustra, haie...).

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

Les murs et murets doivent être maçonnés et enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.



En limite avec une zone A les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 1 0 cm de large par 10 cm de haut.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

POUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

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

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Pour les logements individuels, 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.

Chaque emplacement doit être végétalisé et présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 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.

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

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

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

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2,7 places par logement.

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

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux : Il est créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale : Il est créé au moins 1 place de



stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hôtels Il est créé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

UA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales
Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 30% d'espace entièrement végétalisé en pleine terre (engazonnement et plantation) par unité foncière.

DANS LE SECTEUR DE JARDIN IDENTIFIÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE

Il est imposé au moins 80 % d'espace planté non imperméabilisé

Il est imposé au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace compris dans ce secteur.

UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, l'article 14 n'est pas réglementé.

UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés 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 et à moins de 2 m du sol,
- soit à au moins 8m de la limite séparative.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.



Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

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

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique (cf doc/annexe 10).

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- commerces
- entrepôt,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport, à statut privé,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes
- dépôts de déchets de toutes natures

UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

L'hébergement hôtelier à condition qu'il ait une vocation touristique

Les constructions à vocation artisanale dans la limite de 100 m² de surface de plancher

Toute ouverture à l'urbanisation localisée dans une enveloppe d'alerte zones humides de classe 3 de l'étude DRIEE doit faire l'objet de prospections zones humides au préalable.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

UB3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante
- Les annexes.

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

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements. L'accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Les aménagements et les constructions se desservant sur la RD 319 sont interdits.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES A CRÉER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 coté,
- les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être

aménagée de telle sorte que seuls les véhicules léger puissent faire demi tour.

UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservie :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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.

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions 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

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stockés, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s.

POUR LES PISCINES

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

UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la loi ALUR, l'article 5 n'est pas réglementé.



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

Les constructions principales doivent s'implanter en partie entre 3 et 6 m de la voie. Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée ci-dessus.

Les annexes doivent s'implanter en retrait de 6 m minimum de la voie et être non visibles depuis celle-ci.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être de 1 mètre minimum.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 6 m des limites de voies.

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales ne peuvent s'implanter que sur une limite séparative. Les constructions ou parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait :

- minimum de 4 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».
- minimum de 8 m lorsque la façade faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas ces règles, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 10 m.

Cette règle ne s'applique pas aux parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasse, rampe d'accès...).

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

De plus, l'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20 m² par bâtiment, dans la limite de l'emprise au sol des constructions.

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

DANS LES SECTEURS DE JARDIN IDENTIFIÉS SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les seules constructions pouvant avoir une emprise au sol dans ce secteur sont :

- les piscines non couvertes sans limitation
- les abris de jardin non maçonnés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol totale.

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 4.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 8 m au faîtage

Les annexes ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

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

DANS LES SECTEURS DE JARDIN IDENTIFIÉS SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les constructions ne peuvent excéder 2,5 m à l'égout du toit ou acrotère et 3.50 m au faîtage

UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

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

Tout pastiche d'une architecture 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 annexes de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
5. 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 ouvertures de la construction existante.

TOITURES

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

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates ou matériaux d'aspect analogue, de nuance rouge ou brun, ton vieilli
- soit de verrières (vitrage) arasées avec le reste de la toiture.

Toutefois, les nouvelles constructions principales peuvent être recouvertes d'ardoise ou matériaux d'aspect analogue.

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture.

FAÇADES ET PIGNONS

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

CLÔTURES

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

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse, éventuellement doublé d'une haie.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.80 m de hauteur.

La hauteur minimale des murets est de 50 centimètres.



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

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse et doublé d'un élément occultant (claustra, haie...).
- d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse, doublé d'un élément occultant (claustra, haie...).

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

Les murs et murets doivent être enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

En limite avec une zone A les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 10 cm de large par 10 cm de haut.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

Les clôtures en limite séparative doivent être composées d'une haie d'essences variées et locales éventuellement doublée d'un grillage.

Les éventuelles grillages doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 10 cm de large par 10 cm de haut.

UB12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Pour les logements individuels, 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.

Chaque emplacement doit être végétalisé et présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

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

Construction à destination d'habitation collective : a minima 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.

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

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

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

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2,7 places par logement.

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

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux : Il est créé une place de stationnement par tranche

de 60 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale : Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hôtels Il est créé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

UB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales
Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 30% d'espace entièrement végétalisé en pleine terre (engazonnement et plantation) par unité foncière.

DANS LE SECTEUR DE JARDIN IDENTIFIÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE

Il est imposé au moins 80 % d'espace planté non imperméabilisé

Il est imposé au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace compris dans ce secteur.



DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE IDENTIFIÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les espaces hors construction doivent rester perméable.

Il doit être planté au moins un arbre par 100 m² de terrain d'assiette.

UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, l'article 14 n'est pas réglementé.

UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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 localisée sur la propriété et à moins de 2 m du sol,
- soit à au moins 8m de la limite séparative.



Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

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

UE1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non explicitement autorisées.

UE2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs

Les aires de jeux ou de sport

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

UE3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions destinées à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservie :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions 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

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stockés, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s.

UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la loi ALUR, l'article 5 n'est pas réglementé.

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

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

UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Toutefois les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 m d'une zone A.

UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

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 :

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

UE11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

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

CLÔTURES

La clôture doit être constituée d'une haie éventuellement doublée d'un grillage ou d'une lisse horizontale

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UE12 - STATIONNEMENT

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

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

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

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

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.



UE13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales
Les végétaux invasifs sont interdits.

UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, l'article 14 n'est pas réglementé.

UE15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.



Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

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

UX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions et occupations suivantes :

- les activités agricoles et forestières,
- les commerces,
- les hébergements hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes
- aires de stationnement
- dépôts de déchets de toutes natures

UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et occupations suivantes :

l'habitat à conditions cumulativement :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
- qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
- qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,

- qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher de l'activité sur la propriété.

Les travaux et extensions de logements existants et leurs annexes, dans une limite totale de 30 m² d'emprise au sol.

- les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé ci-dessus.
- toute ouverture à l'urbanisation localisée dans une enveloppe d'alerte zones humides de classe 3 de l'étude DRIEE doit faire l'objet de prospections zones humides au préalable.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

UX3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds.
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Et sous réserve que cet accès n'induisse pas la suppression d'arbre sur le domaine public

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

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

L'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins 1 côté, pourvu d'éclairage pour les piétons
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les

poids lourds puissent faire demi-tour.

UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements doivent être sur des terrains desservis :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX POTABLE

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 eaux usées doivent être rejeté au réseau collectif d'eaux usées lorsqu'il existe et est de caractéristiques suffisantes pour recevoir les effluents.

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.

En l'absence de réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et du terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

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 dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions 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.

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

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stockés, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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 ou de défense incendie.

UX5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la loi ALUR, l'article 5 n'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m.

Toutefois, les extensions des habitations existantes peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2 m.

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Les extensions des habitations existantes doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 m. Toutefois, elles peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante, sauf lorsque la façade de l'extension faisant face à la limite séparative comporte au moins une ouverture constituant des vues.

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 8 m.

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60%.

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les habitations existantes

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 4.5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

- 8 m au faîtage

Les annexes ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

UX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

CLÔTURES

La clôture sur rue est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- d'un mur ou muret surmonté d'un grillage et doublé d'une haie,
- de grilles ou grillages à mailles rigides doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Pour les habitations existantes

GÉNÉRALITÉS

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

TOITURES

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

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates ou matériaux d'aspect analogue, de nuance rouge ou brun, ton vieilli
- soit de verrières (vitrage) arasées avec le reste de la toiture.

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES ET PIGNONS

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

CLÔTURES

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

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse, éventuellement doublé d'une haie.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.80 m de hauteur.

La hauteur minimale des murets est de 50 centimètres.

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

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse et doublé d'un élément occultant (claustra, haie...).
- d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse, doublé d'un élément occultant (claustra, haie...).

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

Les murs et murets doivent être enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

En limite avec une zone A les éventuels grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 10 cm de large par 10 cm de haut.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

POUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

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

UX12 - STATIONNEMENT

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

De plus, pour les opérations de construction comprenant plus de 1000 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement poids lourds par 1000 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de bureaux : Il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination artisanale : Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Constructions à destination industrielle et d'entrepôt : Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m². Au-delà de ce seuil de 1000 m², il est créé 0,5 place de stationnement par tranche supplémentaire de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hôtels Il est créé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

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

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

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

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

UX13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales
Les végétaux invasifs sont interdits.

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

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations (un arbre pour 100 m² de surface de stationnement) et être engazonnées sur au moins 10 % de la surface.

Il doit être réalisé des espaces végétalisés et plantés en pleine terre sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les plantations sur aires de stationnement .

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.

UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, l'article 14 n'est pas réglementé.

UX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.



Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

Dans le cas de 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.

AUX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions et occupations suivantes :

- les activités agricoles et forestières,
- les commerces,
- les hébergements hôteliers.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes
- aires de stationnement collectif
- dépôts de déchets de toutes natures

AUX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et occupations suivantes :

l'habitat à conditions cumulativement :

- qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,



- qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
 - qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,
 - qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher de l'activité sur la propriété.
- les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.
 - Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

AUX3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds.
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Et sous réserve que cet accès n'induisse pas la suppression d'arbre sur le domaine public

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

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

L'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins 1 côté, pourvu d'éclairage pour les piétons
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.



AUX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements doivent être sur des terrains desservis :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX POTABLE

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 eaux usées doivent être rejetées au réseau collectif d'eaux usées lorsqu'il existe et est de caractéristiques suffisantes pour recevoir les effluents.

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.

En l'absence de réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et du terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

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 dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions 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.

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

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s.

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 ou de défense incendie.

AUX5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la loi ALUR, l'article 5 n'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 6 m.

AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 8 m.

AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60%.

AUX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 m.

AUX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

CLÔTURES

La clôture sur rue est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- d'un mur ou muret surmonté d'un grillage et doublé d'une haie,
- de grilles ou grillages à mailles rigides doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

La hauteur du muret est de 50 cm minimum.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUX12 - STATIONNEMENT

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

De plus, pour les opérations de constructions comprenant plus de 1000 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement poids lourds par 1000 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de bureaux : Il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de

stationnement sont équipées.

Constructions à destination artisanale : Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Constructions à destination industrielle et d'entrepôt : Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m². Au-delà de ce seuil de 1000 m², il est créé 0,5 place de stationnement par tranche supplémentaire de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

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

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

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

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace

possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

AUX13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

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

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations (un arbre pour 100 m² de surface de stationnement) et être engazonnées sur au moins 10 % de la surface.

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations ou être engazonnées.

Il doit être réalisé des espaces végétalisés et plantés en pleine terre sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les plantations sur aires de stationnement .

Les végétaux invasifs sont interdits.

AUX14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, l'article 14 n'est pas réglementé.

AUX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

AUX16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



Dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

Dans le cas de 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.

AUXA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions et occupations suivantes :

- les activités agricoles et forestières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes
- aires de stationnement collectif
- dépôts de déchets de toutes natures

AUXA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et occupations suivantes :

l'habitat à conditions cumulativement :

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



- les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé.
- toute ouverture à l'urbanisation localisée dans une enveloppe d'alerte zones humides de classe 3 de l'étude DRIEE doit faire l'objet de prospections zones humides au préalable.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

AUXA3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie:

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds.
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Et sous réserve que cet accès n'induisse pas la suppression d'arbre sur le domaine public

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

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

L'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout accès riverain direct sur la RD 619 est interdit.

Les terrains bordant la RD 619 ne sont constructibles que s'ils s'y desservent pas le biais d'un carrefour unique en respect des orientation d'aménagement et de programmation.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins 1 coté, pourvu d'éclairage pour les piétons
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les poids lourds puissent faire demi-tour.



AUXA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements doivent être sur des terrains desservis :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX POTABLE

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 eaux usées doivent être rejetées au réseau collectif d'eaux usées lorsqu'il existe et est de caractéristiques suffisantes pour recevoir les effluents.

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.

En l'absence de réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et du terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

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 dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions 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.

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

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stocké, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s.

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 ou de défense incendie.

AUXA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la loi ALUR, l'article 5 n'est pas réglementé.

AUXA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD 619 et de l'Avenue de la Gare, les constructions doivent respecter un retrait respectant le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le long des autres voies, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 5 m

Toutefois, le long des autres voies, les constructions de moins de 3 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 3m.

AUXA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

toutefois les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent reculer d'au moins 5 m.

AUXA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 8 m.

AUXA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60%.

AUXA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 13 m.

AUXA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

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

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

CLÔTURES

La clôture sur rue est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à mailles rigides doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

AUXA12 - STATIONNEMENT

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

De plus, pour les opérations de construction comprenant plus de 1000 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement poids lourds par 1000 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de bureaux : Il est créé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la

capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale : Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de l'établissement. Les surfaces d'aire de stationnement des commerces peuvent atteindre 100% de la surface de plancher du commerce.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination industrielle et d'entrepôt : Il est créé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m². Au-delà de ce seuil de 1000 m², il est créé 0,5 place de stationnement par tranche supplémentaire de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hôtels Il est créé au moins une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.
Il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES AU

protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

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

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

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

AUXA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

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

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations à raison d'un arbre pour 100 m².

Il doit être réalisé des espaces végétalisés et plantés en pleine terre sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les plantations sur aires de stationnement .

Les végétaux invasifs sont interdits.

AUXA14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, l'article 14 n'est pas réglementé.

AUXA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.



AUXA16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique (cf doc/annexe 10).

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE IDENTIFIÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE

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.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les bâtiments publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les réseaux de transport d'énergie ainsi que les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation de ces aménagements et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les infrastructures routières, les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation de ces aménagements.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions



sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

LES BÂTIMENTS REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Ils peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- hébergement hôtelier pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE IDENTIFIÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide

De plus, à moins de 50 m de la lisière d'un bois, seules sont admises les stations d'épuration existantes ou à créer et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

A3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou **chemin praticable** par les engins de secours.

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

A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

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

LES EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, 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 les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées 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

L'excédent des eaux pluviales qui n'est ni stockés, ni infiltré, ni rejeté dans le milieu et qui se trouve rejeté dans le réseau public doit être limité à 1L/Ha/s.

A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la loi ALUR, l'article 5 n'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins :

- 75 m de la RD 619 et RN36, excepté pour les bâtiments d'exploitation agricole qui doivent observer un retrait d'au moins 10 mètres.
- 10 m des autres voies.

Toutefois, les extensions des habitations et leurs annexes peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m au faitage peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2 m.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les extensions des habitations et leur annexes peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 2 m des limites.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant.
Les annexes ne peuvent excéder 3,0 m de hauteur au faîtage.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit.
Il n'est pas fixé de règle pour les antennes, pylônes et mâts.

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs doivent être

- soit enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres.
- soit être de couleur :
 - Gris soutenu,
 - Marron,
 - Vert foncé.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE IDENTIFIÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE

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 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

POUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

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

A12 - STATIONNEMENT

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

A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisée 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.

A14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, l'article 14 n'est pas réglementé.

A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation et de équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique (cf doc/annexe 10).

AZH1 - OCCUPATIONS 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 DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

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

AZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

AZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

AZH5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la loi ALUR, l'article 5 n'est pas réglementé.

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 MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

AZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

AZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

AZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle

AZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

AZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

AZH14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, l'article 14 n'est pas réglementé.

AZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique (cf doc/annexe 10).

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE IDENTIFIÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE

Sont spécifiquement 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.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions agricoles à conditions qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement et qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou forestière sur le terrain.

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

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE IDENTIFIÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide.

De plus, à moins de 50 m de la lisière d'un bois, seules sont admises les extensions et les annexes des habitations existantes.



N3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

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.

LES EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, 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 les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées 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.

N4 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la loi ALUR, l'article 5 n'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 10 m des voies.

Toutefois, les extensions des habitations et leurs annexes peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2 m.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les extensions des habitations et leur annexes peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 2 m des limites.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant.
Les annexes ne peuvent excéder 3,0 m de hauteur au faîtage.



POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 12 m à l'égout du toit.

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE IDENTIFIÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE

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 doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

N12 - STATIONNEMENT

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

N13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau, d'une mare ou d'un plan d'eau, en eau ou non de manière permanente, toute imperméabilisation est interdite sauf pour la réalisation d'une plate-forme d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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

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 de haute tige par 50 m².

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.

N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, l'article 14 n'est pas réglementé.

N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique (cf doc/annexe 10).

NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

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 DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide

NZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet

NZH5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conformément à la loi ALUR, l'article 5 n'est pas réglementé.

NZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

NZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

NZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

NZH12 - STATIONNEMENT

Sans objet

NZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

NZH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, l'article 14 n'est pas réglementé.

NZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.