



Département de Seine-Et-Marne

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5 : Prescriptions réglementaires

Approuvé le 18 décembre 2019

TABLE DES MATIERES

Dispositions générales	4
Zone UA.....	7
Zone UB.....	17
Zone UC.....	26
Zone UE.....	33
Zone UX.....	38
Zone UZH.....	45
Zone AU.....	47
Zone AUE.....	56
Zone AUX.....	61
Zone A.....	68
Zone AZH.....	75
Zone N.....	77
Zone NZH.....	83

DISPOSITIONS GENERALES

1 - LES REGLES 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 d'Ocquerre.

2 - LES DEFINITIONS

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

- Sont dénommés « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme.
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.
- 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, cours d'eau ou plan d'eau public etc.).
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée, cours d'eau ou plan d'eau public etc.) doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone concernée.
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - Transparente
 - Dont la surface excède 0,2 m²,
 - Qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
 - Depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
 - Au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas,
 - Soit 40m² de la surface de plancher
 - Soit 30%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
 - De la surface de plancher du bâtiment existant.
 - De l'emprise au sol du bâtiment existant
- Sont considérées comme des annexes :
 - Les édifices non habitables et de moins de 30 m² d'emprise au sol
 - Une piscine non ouverte au public, couverte ou non de verrière

- « 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.
- Les « limites séparatives » sont les limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.
- La « marge de recul » est la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative.

3 - MODALITES D'APPLICATION

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.
- Les installations et travaux divers sont entendus au sens de l'article R 111-30 et suivants du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 1er janvier 2016.
- 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.
- Les espaces non imperméabilisés sont ceux qui restent en terre à découvert, éventuellement végétalisés ou plantés. Ne sont pas admis dans ces espaces :
 - Les matériaux imperméables, même posés de manière éparse
 - Les matériaux drainants
 - Les stabilisations du sol
 - Les revêtements ajourés du type lattes de bois, dalles over green,
- En cas d'extensions réalisées successivement, les seuils indiqués 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 encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et soit la limite de propriété, soit la construction considérée.
- La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.
- Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations... existants de fait et réalisés légalement, ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.
- Le plan comporte également des éléments de paysage à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration,
- Les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt,
- Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :
 - Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
 - Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les constructions à usage agricole.

UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les commerces dont la surface de plancher n'excède pas 600 m².
- Les activités artisanales dont la surface de plancher n'excède pas 500 m².
- Une construction nouvelle faisant suite à la démolition d'un bâtiment qui de par son implantation et son volume participe à la qualité et la continuité du bâti existant :
 - Devra tout comme la construction démolie, présenter une implantation et une volumétrie identiques à ce bâtiment, aussi bien par rapport à l'alignement d'une voie publique ou d'une cour commune, que par rapport aux limites séparatives.
 - Et pourra ne pas respecter les dispositions des articles UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10 du présent règlement.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 à L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- Les constructions et aménagements d'occupation du sol existants mais non autorisés à l'article UA1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

UA3 – VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

- Soit à une voie,
- Soit à un espace commun,

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

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Les constructions devront prévoir un local de stockage des containers de déchets qui doit être localisé à l'intérieur d'une construction.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères, soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un autre espace.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

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 file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique
- Le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins 1 coté et séparé de la chaussée.
- 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 RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes et équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

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

- En eau potable par le réseau public
- En électricité,
- Par l'assainissement collectif eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas 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
- Soit si aucune des solutions précédentes n'est possible, raccordées au réseau unitaire.

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

POUR LES PISCINES

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

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales qui se desservent sur une voie doivent s'implanter soit :

- En limite de la voie,
- Dans une bande de 20 mètres depuis la voie avec un retrait minimum de 3 m.

Au-delà de la bande de 20 m depuis la voie, seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions principales existantes avec ou sans changement de destination.
- Les annexes et abris de jardins
- Les extensions des constructions principales existantes.

Les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 5 m.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que les besoins liés au fonctionnement de l'équipement le justifient,
- La reconstruction après démolition,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- Les annexes à une construction.

UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est imposé une marge de recul d'au moins :

- 10 m des limites d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 3 m des limites avec le cimetière.

Les constructions doivent s'implanter :

- Sur les deux limites séparatives latérales lorsque les parcelles présentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres,
- Sur au moins une limite séparative latérale lorsque les parcelles présentent une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres,
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 m, l'implantation peut se faire :
 - Soit en retrait des limites séparatives,

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la marge de recul doit être de 3 m minimum.

L'ensemble de ces règles doit être respecté même en cas de servitudes de cours communes.

Toutefois,

- Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait avec une marge de recul d'au moins 1,5m,
- Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait avec une marge de recul d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture,
- Les baies doivent respecter une marge de recul d'au moins 4 m,
- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la marge de recul d'au moins 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics d'intérêt collectif à condition que les besoins liés au fonctionnement de l'équipement le justifient,
- La reconstruction après démolition,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs constructions principales non accolées est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- La reconstruction après démolition,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UA9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

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

Les constructions implantées au Nord de la rue du Coq et de la rue du Chalet ne devront pas dépasser :

- 7 mètres au faîtage,
- 4 m à l'égout du toit ou acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne peuvent excéder 2.50 m de hauteur.

Au-delà de la bande des 20 m définie à l'article UA6, seules sont autorisées les annexes de moins de 4 m de hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- La reconstruction après démolition,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'architecture et la construction existante,
- L'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

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

Sont notamment concernés :

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

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 40 et

45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale et dimensions maximales de 78 x 98 cm.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, zinc, tuile ou élément verrier.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Dans le cas contraire, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- Dimensions plus hautes que larges,
- Carreaux à dominante verticale.

Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales sans adjonction de barres diagonales.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit harmonisant avec les constructions voisines.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).

Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible, et si ce dispositif est accompagné de volets ; cependant, les lucarnes sont toutefois dispensées de cet accompagnement de volets.

De manière générale sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :
 - Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...)
 - Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture.

Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

CLOTURES

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- Par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre. Les deux côtés du mur doivent être traités ;
- D'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront disposées de manière à ne pas être vue du domaine public.

UA12 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

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.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

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

Toutefois en cas d'impossibilité technique et sous réserve de ne pas supprimer les places existantes, les extensions d'une construction existante à vocation d'habitat sont exonérées de l'obligation ci-dessus.

Pour les changements de destination de locaux, travaux et aménagements, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation, avec un minimum de 2 places par logement,
- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Pour les hôtels et restaurants :

- Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel,
- Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m² de l'activité du restaurant.

Pour les établissements d'enseignement, Il doit être créé au moins deux places de stationnement par classe.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des places pour stationnement vélo dans les conditions suivantes :

- Pour les opérations de logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² par local,
- Pour les constructions à destination de bureaux ou d'artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public : un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, ainsi que du stationnement pour les visiteurs.
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques avec un parc de stationnement pour véhicules motorisés :
 - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;

- Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- Dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.)

UA13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT DE BIOTOPE

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé 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, à la sécurité ou au franchissement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalents, d'essences locales et variées.

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé au moins 30% d'espace non imperméabilisé et entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Dans la partie de terrain au-delà de la bande de 20 m depuis la voie il est imposé :

- Au moins 20 % d'espace planté
- Au moins 60 % d'espace non imperméabilisé

UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété avec une distance d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

UA16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration,
- Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou d'entrepôt,
- Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :
 - Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
 - Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les constructions à usage agricole.

UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les commerces dont la surface de plancher n'excède pas 600 m².
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- Les constructions et aménagements d'occupation du sol existants mais non autorisés à l'article UB1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

SUR LES ELEMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les constructions, travaux et aménagements visant à restaurer ou à mettre en valeur l'élément identifié, à condition de préserver la qualité du lieu.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 à L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

UB3 – VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

- Soit à une voie,
- Soit à un espace commun,

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

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Pour toute construction nouvelle, un local de stockage des containers de déchets doit être localisé à l'intérieur d'une construction.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères, soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un autre espace.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

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 file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique
- Le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins 1 coté et séparé de la chaussée.
- 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.

UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes et équipement public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

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

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

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas 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 rejetées à un émissaire naturel.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine 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.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM- PRISES PUBLIQUES

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales qui se desservent sur une voie doivent s'implanter dans une bande de 30 m depuis la voie, avec un retrait minimum de 6 m.

Au-delà de la bande de 30 m depuis la voie, seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions principales existantes, dans le volume existant, sans changement de destination.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que les besoins liés au fonctionnement de l'équipement le justifient,
- La reconstruction après démolition,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- Les annexes à une construction.

UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait avec une marge de recul minimum de 3,5m.

L'ensemble de ces règles doit être respecté même en cas de servitudes de cours communes.

Toutefois,

- Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait avec une marge de recul d'au moins 1,5m,
- Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait avec une marge de recul d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture,
- Les baies doivent respecter une marge de recul d'au moins 4 m,
- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la marge de recul d'au moins 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics d'intérêt collectif à condition que les besoins liés au fonctionnement de l'équipement le justifient,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs constructions principales non accolées est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 8 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

UB10 – HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

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

Les abris de jardin non maçonnés ne peuvent excéder 2.50 m de hauteur.

Au-delà de la bande des 30 m définie à l'article UB6, seules sont autorisées les annexes de moins de 4 m de hauteur.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UB11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'architecture et la construction existante,
- L'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

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

Sont notamment concernés :

- Les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),

- Les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- Les baies du type œil de bœuf,
- Les ferronneries,
- Les ornements de façades.

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les annexes, de même que pour les annexes accolées.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

De manière générale sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :
 - Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...)
 - Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture.

Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

CLOTURES

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- Par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre. Les deux côtés du mur doivent être traités ;
- D'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes de combustibles doivent être enterrées.

SUR LES ÉLÉMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L 151-19 doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite.

UB12 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Toutefois en cas d'impossibilité technique et sous réserve de ne pas supprimer les places existantes, les extensions d'une construction existante à vocation d'habitat sont exonérées de l'obligation ci-dessus.

Pour les changements de destination de locaux, travaux et aménagements, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation, avec un minimum de 2 places par logement,
- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Pour les hôtels et restaurants :

- Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel,
- Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m² de l'activité du restaurant.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des places pour stationnement vélo dans les conditions suivantes :

- Pour les opérations de logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher, 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² par local,
- Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public : un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, ainsi que du stationnement pour les visiteurs,
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques avec un parc de stationnement pour véhicules motorisés :
 - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.)

UB13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalents et composées d'essences locales et variées.

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé au moins 40% d'espace non imperméabilisé et entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation). Ces espaces devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Dans la partie de terrain au-delà de la bande de 30 m depuis la voie il est imposé :

- Au moins 20 % d'espace planté
- Au moins 60 % d'espace non imperméabilisé

UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété avec une distance d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

UB16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration,
- Les constructions à usage de commerces, d'activité industrielle, artisanale ou d'entrepôt,
- Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :
 - Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
 - Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules,
 - Les sous-sols,
 - Les piscines.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les constructions à usage agricole et forestière
- Toutes autres constructions, occupations et utilisations ne figurant pas à l'article UC2.

UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.
- Les constructions et aménagements d'occupation du sol existants mais non autorisés à l'article UC1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.
- Les annexes de constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 20m².
- Les extensions des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils n'accueillent pas de personnes.

UC3 – VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

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.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

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 file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique
- Le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins 1 coté et séparé de la chaussée.
- 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.

UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes et équipement public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

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

- En eau potable par le réseau public
- En électricité,
- Par l'assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux Pluviales

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas 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 rejetées à un émissaire naturel.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les extensions des constructions existantes doivent respecter un retrait d'au moins 5 m par rapport à la voie.

Les annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés à l'article UC2 peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter soit en limite, soit en respectant une marge de recul d'au moins 3,5 m. La création d'une nouvelle baie doit respecter une marge de recul d'au moins 4 m.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait minimum de 2 m.

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

L'ensemble de ces règles doit être respecté même en cas de servitudes de cours communes.

UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

UC10 – HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre doit respecter la hauteur de la construction initiale.

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

La hauteur des annexes et abris de jardin non maçonnés est limitée à 3,5 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisé à l'article UC2 lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UC11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif autorisé à l'article UC2,
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'architecture et la construction existante,
- L'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

De manière générale sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :
 - Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...)
 - Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture.

Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

CLOTURES

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- Par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre. Les deux côtés du mur doivent être traités ;
- D'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

UC12 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les ratios maximaux définis ci-après.

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

Toutefois en cas d'impossibilité technique et sous réserve de ne pas supprimer les places existantes, les extensions d'une construction existante à vocation d'habitat sont exonérées de l'obligation ci-dessus.

Pour les changements de destination de locaux, travaux et aménagements, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation, avec un minimum de 2 places par logement,
- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Pour les hôtels et restaurants :

- Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel,
- Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m² de l'activité du restaurant.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des places pour stationnement vélo dans les conditions suivantes :

- 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

UC13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalents, par des essences locales.

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé au moins 40% d'espace non imperméabilisé et entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation). Ces espaces devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété avec une distance d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

UC16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique,
- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.
- Les constructions et occupations suivantes :
 - Industrie,
 - Artisanat,
 - Commerce,
 - Hébergement hôtelier
 - Entrepôt,
 - Agricole,
 - Forestière
- Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :
 - Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
 - Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules.

UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont notamment autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, et les logements liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

UE3 – VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

Les autres constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

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.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Pour les équipements sportifs, les containers de déchets doivent être regroupés dans un enclos paysagé et dissimulé depuis la voirie, par un muret et/ou par un écran végétal.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères, soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un autre espace.

UE4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes et équipement public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

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

- En eau potable par le réseau public
- En électricité,
- Par l'assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Eaux USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas 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 rejetées à un émissaire naturel.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. La desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Toutefois, les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.

UE7- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 10 m en limite avec une propriété en zone UC

les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au plus une limite séparative,
- Soit en retrait de celle-ci d'au moins 3 m.

Par ailleurs les baies doivent respecter un retrait minimum de 8 m des limites séparatives.

UE8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UE9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieur à 70% de la superficie du terrain.

UE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions situées à moins de 15 m d'une limite séparative d'un terrain classé UC ne peuvent excéder 12 m de hauteur.

UE11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'architecture et la construction existante,
- Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie champêtre composée d'essences locales et variées. Elles devront permettre le passage de la petite faune et ménageront en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les équipements sportifs sont exonérés de la règle de hauteur ci-dessus.

UE12 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations

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.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation, avec un minimum de 2 places par logement,
- Pour les autres destinations autorisées, il n'est pas fixé de règle.
- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des places pour stationnement vélo dans les conditions suivantes :

- Pour les équipements sportifs : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

UE13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

UE16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et occupations suivantes :
 - Agricole,
 - Forestière,
 - Les activités industrielles classées soumises à autorisation,
- Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :
 - Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
 - Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules.

UX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont notamment autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, et intégrées à ces derniers,
- Les commerces à conditions que leur surface n'excède pas 600 m² de surface de vente (soit 750 m² de surface plancher),
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Sont autorisées uniquement en zone UXa :

- Les commerces

UX3 – VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

Les autres constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

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.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, les containers de déchets doivent être regroupés dans un enclos paysagé et dissimulé depuis la voirie, par un muret et/ou par un écran végétal.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères, soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un autre espace.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

En cas de création d'une ou plusieurs voies, le tracé de celles-ci doit être :

- Adapté aux rayons de braquage des véhicules quels qu'ils soient,
- Conçu afin d'assurer à terme un maillage des voies locales.

L'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortants de marquer un arrêt hors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

UX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes et équipement public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

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

- En eau potable par le réseau public
- En électricité,
- Par l'assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations

souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas 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 rejetées à un émissaire naturel.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. La desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

UX5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent observer un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la voie, sauf sur la route de Vieux moulin où l'implantation en limite de la voie sera possible.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est imposé un retrait :

- Soit d'une marge de recul égale à la hauteur de la construction
- Soit pour les parcelles d'une superficie inférieure à 1000 m², la mitoyenneté entre plusieurs bâtiments situés sur des parcelles voisines sera envisageable à condition que leurs caractéristiques architecturales soient compatibles.
- Par ailleurs les baies doivent respecter un retrait minimum de 8 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

UX9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 70 % de la superficie du terrain.

UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

UX11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement fera l'objet d'une composition d'ensemble (volume, matériaux, coloration, plantations, clôtures, enseignes).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

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 :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'architecture et la construction existante,
- Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

LES FAÇADES

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement. Aucune façade n'étant «secondaire», l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

LES TOITURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les constructions à usage principal, artisanal, commercial, de bureaux ou de services ainsi que leurs annexes peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les constructions à usage principal hôtelier uniquement peuvent comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

Les ouvrages techniques de superstructures édiés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

MATERIAUX ET PAREMENTS

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- Clins
- Bardages métalliques
- Bétons architectoniques
- Enduits de type traditionnel
- Vitrages

Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant une suffisante apparentée d'aspect. Ils doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

ENSEIGNES

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment et ne feront pas saillie sur les toitures.

À l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage en treillis soudé vert, doublé d'une haie champêtre composée d'essences locales et variées.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété, et côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, ces dernières devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

Tout autre dispositif de clôture est interdit, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

UX12 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

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.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation, avec un minimum de 2 places par logement,
- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Pour les hôtels et restaurants :

- Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel,
- Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m² de l'activité du restaurant.

Pour les établissements d'enseignement, Il doit être créé deux places de stationnement par classe.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des places pour stationnement vélo dans les conditions suivantes :

- Pour les constructions à destination de bureaux et d'artisanat: 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il doit être aménagé à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

- Pour les établissements d'enseignement, Il doit être créé deux places de stationnement par classe.

UX13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il doit être réalisé des espaces végétalisés (engazonnement ou plantation) sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les aires de stationnement ou les espaces accessibles aux véhicules.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalents, d'essences locales et variées.

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

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

UX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UX16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

UZH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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.

UZH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements visant la restauration ou à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide.

UZH3 – VOIES ET ACCES

Sans objet.

UZH4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

UZH5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

UZH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM- PRISES PUBLIQUES

Sans objet.

UZH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARA- TIVES

Sans objet.

UZH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

UZH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

UZH10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

UZH11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

UZH12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

UZH13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

UZH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

UZH15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UZH16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration,
- Les constructions à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt,
- Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :
 - Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
 - Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les constructions à usage agricole.

AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les activités artisanales dont la surface de plancher n'excède pas 100 m².
- Les commerces dont la surface de plancher n'excède pas 600 m².

Les occupations du sol admises le sont au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AU3 – VOIES ET ACCES

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

- Soit à une voie,
- Soit à un espace commun,

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

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

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 file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins 1 coté et séparé de la chaussée,
- 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.

AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes et équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

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

- En eau potable par le réseau public,
- En électricité,
- Par l'assainissement collectif eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux Pluviales

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas 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
- Soit si aucune des solutions précédentes n'est possible, raccordées au réseau unitaire.

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

Pour les Piscines

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

Réseaux Divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux Voies

Les constructions principales qui se desservent sur une voie doivent s'implanter soit :

- En limite de la voie,
- Dans une bande de 20 mètres depuis la voie avec un retrait minimum de 2 m.

Au-delà de la bande de 20 m depuis la voie, seules sont autorisées :

- Les annexes et abris de jardins,

Les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 5 m.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que les besoins liés au fonctionnement de l'équipement le justifient,
- Les annexes à une construction.

AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Sur les deux limites séparatives latérales lorsque les parcelles présentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres,
- Sur au moins une limite séparative latérale lorsque les parcelles présentent une façade sur rue comprise entre 8 et 16 mètres,
- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 16 m, l'implantation peut se faire :
 - Soit en retrait des limites séparatives,
 - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la marge de recul doit être de 3 m minimum.

L'ensemble de ces règles doit être respecté même en cas de servitudes de cours communes.

Toutefois,

- Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait avec une marge de recul d'au moins 1,5m,
- Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait avec une marge de recul d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture,
- Les baies doivent respecter une marge de recul d'au moins 4 m,
- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la marge de recul d'au moins 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'intérêt collectif à condition que les besoins liés au fonctionnement de l'équipement le justifient,

AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs constructions principales non accolées est autorisée sur une même propriété. La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 8 mètres.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent

article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par la construction existante.

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

AU9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres au faîtage,
- 4 m à l'égout du toit ou acrotère.

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

Les abris de jardin non maçonnés ne peuvent excéder 2.50 m de hauteur.

Au-delà de la bande des 20 m définie à l'article AU6, seules sont autorisées les annexes de moins de 4 m de hauteur.

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

AU11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- L'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 40 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit.

Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale et dimensions maximales de 78 x 98 cm.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle de pente. Pour les vérandas, les matériaux seront : bardeau bitumineux, zinc, tuile ou élément verrier.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé un minimum de 20 tuiles au m².

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Dans le cas contraire, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- Dimensions plus hautes que larges,
- Carreaux à dominante verticale.

Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales sans adjonction de barres diagonales.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit harmonisant avec les constructions voisines.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).

Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible, et si ce dispositif est accompagné de volets ; cependant, les lucarnes sont toutefois dispensées de cet accompagnement de volets.

De manière générale sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :
 - Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...)

- Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture.

Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

CLOTURES

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- Par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre. Les deux côtés du mur doivent être traités ;
- D'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique.

DISPOSITIONS DIVERSES

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront disposées de manière à ne pas être vue du domaine public.

AU12 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

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.

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

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

Toutefois en cas d'impossibilité technique et sous réserve de ne pas supprimer les places existantes, les extensions d'une construction existante à vocation d'habitat sont exonérées de l'obligation ci-dessus.

Pour les changements de destination de locaux, travaux et aménagements, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, ils devront être conçus de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation, avec un minimum de 2 places par logement,
- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Pour les hôtels et restaurants :

- Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel,
- Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m² de l'activité du restaurant.

Pour les établissements d'enseignement, Il doit être créé deux places de stationnement par classe.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des places pour stationnement vélo dans les conditions suivantes :

- Pour les opérations de logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher, 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² par local,
- Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
- Pour les bâtiments neufs accueillant un service public : un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, ainsi que du stationnement pour les visiteurs,
- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques avec un parc de stationnement pour véhicules motorisés :
 - Dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
 - Dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité

du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.)

AU13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé au moins 30% d'espace non imperméabilisé et entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Dans la partie de terrain au-delà de la bande de 20 m depuis la voie il est imposé :

- Au moins 20 % d'espace planté
- Au moins 60 % d'espace non imperméabilisé

AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété avec une distance d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

AU16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique,
- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.
- Les constructions et occupations suivantes :
 - Industrie,
 - Artisanat,
 - Commerce,
 - Hébergement hôtelier
 - Entrepôt,
 - Agricole,
 - Forestière
- Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :
 - Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
 - Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules.

AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont notamment autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, et les logements liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Les occupations du sol admises le sont au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AUE3 – VOIES ET ACCES

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'accueille pas de personnes,

- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes,

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

Les autres constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

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.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Pour les équipements sportifs, les containers de déchets doivent être regroupés dans un enclos paysagé et dissimulé depuis la voirie, par un muret et/ou par un écran végétal.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères, soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un autre espace.

AUE4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes et équipement public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

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

- En eau potable par le réseau public
- En électricité,
- Par l'assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux rési-

duaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

Eaux Pluviales

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas 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 rejetées à un émissaire naturel.

Pour les piscines

Les eaux de piscine 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

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

AUE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

AUE7- IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,

les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au plus une limite séparative,
- Soit en retrait de celle-ci d'au moins 3 m.

Par ailleurs les baies doivent respecter un retrait minimum de 8 m des limites séparatives.

AUE8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

AUE9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieur à 70% de la superficie du terrain.

AUE10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

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

AUE11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

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

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

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'architecture et la construction existante,
- Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie champêtre composée d'essences locales et variées. Elles devront permettre le passage de la petite faune et ménageront en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les équipements sportifs sont exonérés de la règle de hauteur ci-dessus.

AUE12 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations

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.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation, avec un minimum de 2 places par logement,
- Pour les autres destinations autorisées, il n'est pas fixé de règle,
- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des places pour stationnement vélo dans les conditions suivantes :

- Pour les équipements sportifs : 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher,
- Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

AUE13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

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

Il doit être réalisé des espaces végétalisés (engazonnement ou plantation) sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les aires de stationnement ou les espaces accessibles aux véhicules.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

AUE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

AUE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

AUE16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AUX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et occupations suivantes :
 - Agricole,
 - Forestière
 - Les activités industrielles classées soumises à autorisation,
 - Commerces,
- Les utilisations, aménagements et leurs constructions accessoires suivants :
 - Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs,
 - Terrains de camping, le stationnement de caravanes tels que définis à l'article R 111-30 et aux articles R 111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dépôts de ferrailles, de métaux, de matériaux et engins de chantiers, de déchets, et de véhicules.

AUX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont notamment autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, et intégrées à ces derniers,
- Les commerces à conditions que leur surface n'excède pas 600 m² de surface de plancher,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Les occupations du sol admises le sont au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AUX3 – VOIES ET ACCES

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

- Les annexes,

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

Les autres constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

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.

ACCESSIBILITE POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de plus de 200m² de surface de plancher, les containers de déchets doivent être regroupés dans un enclos paysagé et dissimulé depuis la voirie, par un muret et/ou par un écran végétal.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères, soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un autre espace.

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

En cas de création d'une ou plusieurs voies, le tracé de celles-ci doit être :

- Adapté aux rayons de braquage des véhicules quels qu'ils soient,
- Conçu afin d'assurer à terme un maillage des voies locales.

L'accès aux parcelles doit permettre aux véhicules sortants de marquer un arrêt hors de la chaussée pour vérifier que la voie est dégagée.

AUX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes et équipement public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas raccordés à l'eau potable.

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

- En eau potable par le réseau public
- En électricité,
- Par l'assainissement eaux usées,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas 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 rejetées à un émissaire naturel.

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. La desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

AUX5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

AUX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM-PRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la voie.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

AUX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est imposé un retrait :

- Soit d'une marge de recul égale à la hauteur de la construction
- Soit pour les parcelles d'une superficie inférieure à 1000 m², la mitoyenneté entre plusieurs bâtiments situés sur des parcelles voisines sera envisageable à condition que leurs caractéristiques architecturales

soient compatibles.

- Par ailleurs les baies doivent respecter un retrait minimum de 8 m des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

AUX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

AUX9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 70 % de la superficie du terrain.

AUX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

AUX11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GENERALITES

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

Lorsque des constructions sont groupées dans le cadre d'un même programme, ce groupement fera l'objet d'une composition d'ensemble (volume, matériaux, coloration, plantations, clôtures, enseignes).

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration des constructions à leur environnement et leur adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

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 :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'architecture et la construction existante,
- Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

LES FAÇADES

Les façades ordonnancées présenteront une simplicité dans leur traitement. Aucune façade n'étant «secondaire», l'ensemble des élévations fera l'objet d'un traitement architectural soigné.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles. Les façades latérales aveugles devront faire l'objet d'un traitement architectural ou décoratif.

LES TOITURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les constructions à usage principal, artisanal, commercial, de bureaux ou de services ainsi que leurs annexes peuvent comporter, soit une toiture terrasse, soit une toiture à faible pente masquée par un acrotère sur toutes les façades du bâtiment.

Les constructions à usage principal hôtelier uniquement peuvent comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants.

Les ouvrages techniques de superstructures édiés sur les terrasses doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

MATERIAUX ET PAREMENTS

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- Clins
- Bardages métalliques
- Bétons architectoniques
- Enduits de type traditionnel
- Vitrages

Les traitements et les modénatures seront étudiés de façon à réduire les effets de hauteur et de longueur des bâtiments.

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant une suffisante apparentée d'aspect. Ils doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

ENSEIGNES

Les enseignes doivent être regroupées dans la mesure du possible.

Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment et ne feront pas saillie sur les toitures.

À l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux nécessaires à la commercialisation des terrains ou des bâtiments construits sur lesdits terrains.

CLOTURES

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage en treillis soudé vert, doublé d'une haie champêtre composée d'essences locales et variées.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures seront implantées en limite de propriété, et côté voirie les coffrets d'alimentation des fluides seront intégrés dans cette clôture. En limites séparatives de propriété, ces dernières devront être homogènes avec l'aspect des clôtures sur voies.

Tout autre dispositif de clôture est interdit, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails).

CLAUSES PARTICULIERES

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

AUX12 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

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.

Les aires de stationnement ne pourront pas être implantées dans les marges de reculement situées en façade et en bordure de voie, appelées « bandes paysagères ».

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation, avec un minimum de 2 places par logement,
- Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Pour les hôtels et restaurants :

- Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel,
- Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m² de l'activité du restaurant.

Pour les établissements d'enseignement, Il doit être créé deux places de stationnement par classe.

RATIOS MAXIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des places pour stationnement vélo dans les conditions suivantes :

- Pour les bureaux, il doit être aménagé 1,5 m² d'emplacement pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il doit être aménagé à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- Pour les établissements d'enseignement, Il doit être créé deux places de stationnement par classe.

AUX13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il doit être réalisé des espaces végétalisés (engazonnement ou plantation) sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces, les aires de stationnement ou les espaces accessibles aux véhicules.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les clôtures en bordure des voies et en limites séparatives devront être doublés d'un écran végétal

A titre indicatif : traitement des haies :

Trois exemples :

- Haie de charmille en 60 / 80, containers ou mottes, plantée en quinconce (3 u / ml)
- Haie de feuillus persistants monospécifique : largeur 0,80 m Viburnum tinus, Lauriers palmes, Eleagnus ebegei..., en 60 / 80, en mottes ou containers
- Haie libre fleurie : mélange de végétaux variés en 60/80 Largeur de 1,5m à 2m (plantation en quinconce)

Mélanges type :

- Caducs : Noisetier 6, Forsythia 7, Viburnum opulus 8, Weigelia 9, Cornouiller 10, Lilas 11...
- Persistants : Viburnum tinus 1, Houx 2, Mahonia charity 3, Photinia glabra 4, Choisya ternata 4, Prunus lusitanica 5...

AUX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

AUX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

AUX16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les nouvelles constructions et les extensions de construction dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau, rus ne respectant pas les conditions de l'article A2.

A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés :

- Les constructions et les aménagements agricoles à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les activités forestières à condition qu'elles ne compromettent pas une 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 constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés :
 - aux réseaux, à l'énergie, la télécommunication ou à la gestion de l'eau ou des déchets.
- Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, rus, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.
- 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.
- Les constructions nécessaires à la diversité agricole, pour notamment : la transformation et la vente de produits du terroir, la restauration et l'hébergement en matière de tourisme rural, les centres équestres et les pensions de chevaux.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, même à destination de logement, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

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

De plus, à moins de 50 m de la lisière d'un bois, seuls sont admis et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à un corridor écologique :

- Les bâtiments agricoles ou forestiers n'accueillant pas de personnes,
- Les extensions et les annexes des logements agricoles existants,

SUR LES BATIMENTS AGRICOLES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ET POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

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

- Stationnement de véhicules ou caravanes non habitées à condition qu'ils ne constituent pas une épave,
- Hébergement hôtelier (dont les salles à louer) et restaurant pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- Service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel,
- Habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment patrimonial,
- Élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs,
- Artisanat ou services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient destinés à des activités ou des équipements de sports ou de loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature y compris ceux comportant des hébergements et notamment ceux constituant des centres de vacances temporaires, des accueils de classes vertes.

SUR LES ELEMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les constructions, travaux et aménagements visant à restaurer ou à mettre en valeur l'élément identifié, à condition de préserver la qualité du lieu.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 à L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

A3 – VOIES ET ACCES

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.

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

A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 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.

ALIMENTATION EN 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.

EAUX USEES

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire avec un débit maximal de 1l/s/ha

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

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

RESEAUX DIVERS

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de la voie au moins égale à 10 mètres, ou à défaut, de manière contiguë ou en continuité d'une construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 2.50 mètres.

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

A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20%, y compris les piscines et les terrasses.

De plus les annexes ne peuvent excéder 20 m² d'emprise au sol.

A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES ANTENNES, PYLONES ET MATS

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant.

Les annexes ne peuvent excéder 3 m de hauteur.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 12 m.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

A11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

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

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

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

SUR LES BATIMENTS AGRICOLES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES ET POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver leurs aspect et volumétrie actuels 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.

SUR LES ÉLÉMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-19 doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite.

A12 – STATIONNEMENT

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

Les garages en sous-sols, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

A13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

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

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Pour les coupes et abattages d'arbres, la déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- une forêt publique soumise au régime forestier.

Les milieux ouverts intra-forestiers doivent être conservés.

DANS LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les boisements doivent être préservés. En dehors des espaces boisés classés, ils ne peuvent être supprimés que pour :

- aménager des allées,
- maintenir, restaurer ou valoriser le milieu humide.

A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

A16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

AZH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles ne figurant pas à l'article Azh2.

AZH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

AZH3 – VOIES ET ACCES

Sans objet.

AZH4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

AZH5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

AZH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM- PRISES PUBLIQUES

Sans objet.

AZH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARA- TIVES

Sans objet.

AZH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

AZH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AZH10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

AZH11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

AZH12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

AZH13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

AZH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

AZH15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

AZH16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

DANS LE SECTEUR DE CORRIDOR ECOLOGIQUE

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.
- Toute construction nouvelle sur une bande de 6 m de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel et les constructions autres que celles limitativement énumérées ci-après.

N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si :

- elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement,
- elles n'induisent pas le comblement de zones humides.

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

- Qu'ils ne nécessitent que des aménagements succincts,
- Qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou forestière dans le terrain,
- Qu'ils concernent la distribution ou la transformation de l'énergie, de télécommunications ou de gestion de l'eau.

Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt.

Les aménagements et les constructions de faible emprise pour une mise en valeur écologique et ceux pour permettre une fréquentation du public de certains de ces espaces.

SUR LES ELEMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les constructions, travaux et aménagements visant à restaurer ou à mettre en valeur l'élément identifié, à condition de préserver la qualité du lieu.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 à L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

- Hébergement hôtelier (dont les salles à louer), restaurant, pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- Service public ou d'intérêt collectif,
- Habitat, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume existant. Toutefois une extension modérée peut être autorisée s'il s'agit de résoudre des problèmes de sécurité et si l'architecture des bâtiments existants est respectée.
- Elevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

N3 – VOIES ET ACCES

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 RESEAUX 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.

ALIMENTATION EN 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.

Eaux USEES

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

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,

- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par 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.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions 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 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
- Soit si aucune des solutions précédentes n'est possible, raccordées au réseau unitaire.

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

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

N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,
- 10 m des voies,
- 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait

- D'au moins 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- D'au moins 6 m dans les autres cas.

N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 8 mètres.

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

N11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions ne doivent intégrer :

- ni matériaux ou panneaux réfléchissant à plus de 3 m du sol naturel,
- ni matériaux brillants,
- ni couleur vive.

TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

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.

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

SUR LES ELEMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-19 doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Concernant les murs, des percements d'une largeur n'excédant pas 3 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles 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'un 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 autorisé 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 de l'eau ou au franchissement.

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Pour les coupes et abattages d'arbres, la déclaration préalable n'est pas requise lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- une forêt publique soumise au régime forestier.

Les milieux ouverts intra-forestiers doivent être conservés.

DANS LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les boisements doivent être préservés. En dehors des espaces boisés classés, ils ne peuvent être supprimés que pour :

- aménager des allées,
- maintenir, restaurer ou valoriser le milieu humide.

N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

NZH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles ne figurant pas à l'article Nzh2.

NZH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

NZH3 – VOIES ET ACCES

Sans objet.

NZH4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

NZH5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

NZH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM- PRISES PUBLIQUES

Sans objet.

NZH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARA- TIVES

Sans objet.

NZH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

NZH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

NZH10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

NZH11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

NZH12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

NZH13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, la végétation riparienne doit être préservée.

NZH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

NZH15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

NZH16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.