



OZOUER-LE-VOULGIS

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Prescriptions réglementaires

APPROBATION

Table des matières

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Zone UA	5
ZONE UB	13
ZONE UC	21
ZONE UD	28
ZONE UX	35
ZONE AU	40
ZONE A	48
ZONE Azh	54
ZONE N	56
ZONE NA	61
ZONE Nzh	64



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 Les règles d'urbanisme

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

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

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

2 Les définitions

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

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme
- Est dénommée « voies et emprises publiques », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique. Elles ne comprennent pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre circulation. Les voies sont ouvertes à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone concernée.
- 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 20% de la surface de plancher 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



3 Les modalités d'application

- L'article 6 régleme l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et par rapport aux emprises publiques.
- 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 allégée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux 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, ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.



Zone UA

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

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

UA1 - Occupations du sol interdites

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

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les affouillements et exhaussements de sol quelles que soient la hauteur et la surface.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Entrepôt,
- Agricole,
- Forestière,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs, motorisés,
- Parc d'attraction,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes quel qu'en soit le nombre.

UA2 - Occupations du sol soumises à conditions

- Les activités artisanales dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

UA3 - Voies et accès

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.

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 sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 coté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

UA4 - Desserte par les réseaux 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 à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

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

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

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USEES

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

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



En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

POUR LES PISCINES

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

UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter en limite de la voie. Toutefois lorsque sur un terrain riverain un bâtiment principal est en retrait, la construction peut s'implanter avec un retrait au plus égal à celui de ce bâtiment.

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 20 m depuis la voie

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m dès lors où l'alignement est assuré par une clôture.

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

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.

Les extensions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m dès lors où l'alignement est assuré par une clôture.



UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les parties de construction, principale ou non, qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimum de 2,5 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4m.

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.

Toutefois

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété

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

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

UA9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

- 11 m au faitage,
- 6,5 m à l'égout du toit ou acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3 m de hauteur au faitage.

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



UA11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

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

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

MODENATURES

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

Toutefois les toitures à plus de 2 pans sont autorisées dans le cas de croupes où à l'angle de rues.

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates 65/80 au m², couleur rouge vieillie
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.



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

FAÇADES ET PIGNONS

Les façades des constructions principales doivent être majoritairement enduites en totalité ou en jointoiements.

La façade de la lucarne doit être soit en prolongement de la façade de la construction soit en léger retrait dans le tiers inférieur de la toiture.

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Il peut toutefois y être pratiquées des ouvertures pour les portails et portillons. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

A défaut :

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

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

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2.5 m.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis la voie ou l'emprise public.

SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

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

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

Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme



Les ornements traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

UA12 - Stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le stationnement en sous-sol n'est autorisé que si l'espace de stationnement n'est pas visible depuis l'extérieur et que celui-ci n'a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que la porte de garage.

Les aires de stationnements comportant plus de 6 emplacements

- Ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.
- Accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- Accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- Situés à plus de 3 m d'une baie de construction principale.

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.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Activités de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

RATIOS MINIMAUX 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



- Un minimum de 2 places par logement.

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions autorisant plus de 400 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins deux emplacements par tranche de 5 logements.

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

- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.
- La création de commerce dont au moins la moitié de la surface de plancher est dans un bâtiment existant

UA13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

Au-delà de la bande de 20 m depuis la voie, il est imposé 70% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les aires de stationnement comprenant au moins 6 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre pour 6 emplacements.

UA15 - performances énergétiques et environnementales

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

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

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisé sur la propriété, soit à au moins 8 m de la limite séparative.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales doivent être conçus de façon à être facilement accessibles.



ZONE UB

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

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

UB1 - Occupations du sol interdites

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

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les affouillements et exhaussements de sol quelles que soient la hauteur et la surface.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Entrepôts,
- Agricole,
- Forestière,
- L'hébergement hôtelier

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs, motorisés,
- Parc d'attraction,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes quel qu'en soit le nombre.

UB2 - occupations du sol soumises à conditions

Les activités de commerces, bureaux et artisanat dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

UB3 - voies et accès

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

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

- Soit à une voie,
- Soit à un passage commun existant

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

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles 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 séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

UB4 - desserte par les réseaux 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 à condition qu'elles ne soient pas raccordées 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

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



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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

POUR LES PISCINES

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

UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de la voie d'au moins 2 mètres. Toutefois lorsque sur un terrain riverain un bâtiment principal observe un retrait inférieur à 2 m, la construction peut s'implanter avec un retrait au plus égal à celui de ce bâtiment.

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 20 m depuis la voie.

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

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

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.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2 mètres.



UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les parties de construction, principale ou non, qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimum de 2,5 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4m.

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.

Toutefois

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

UB8 - Implantation des constructions sur une même propriété

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

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

UB9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour

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

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

UB10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

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



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

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

UB11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

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

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates, couleur rouge vieillie
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

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

FAÇADES

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être soit enduits, soit doublés d'un bardage dont la matière et la couleur doit s'harmoniser avec le caractère du bâti alentour.

CLOTURES

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

- Soit d'un mur,



- Soit d'un grillage doublé d'une haie,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne, éventuellement doublée d'une haie.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

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

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

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

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

Les volets roulants sont interdits en extérieur.

UB12 - stationnement

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

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.

RATIOS MINIMAUX

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Un minimum de 2 places par logement.



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

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions autorisant plus de 400 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par tranche 200 m² de surface de plancher constructibles.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Activités de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

UB13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 30 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en EBC 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. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichage.

UB15 - performances énergétiques et environnementales

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

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

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.



Les dispositifs de stockage des eaux pluviales doivent être conçus de façon à être facilement accessibles.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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



ZONE UC

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

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

UC1 - occupations du sol interdites

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

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Artisanat,
- Commerces,
- Entrepôts,
- Agricole ou forestière,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping et parc résidentiel de loisir,
- Aires de sports ou loisirs motorisés,
- Parc d'attraction,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules,
- Garages collectifs de caravanes,
- Aires de stationnement ouvertes au public,
- Affouillements et exhaussement de sol,

Sauf si elles constituent des travaux ou une extension de constructions existantes sans changement de destination

UC2 - occupations du sol soumises à conditions

L'hébergement hôtelier de tourisme dans la limite de 300 m² de surface de plancher.



UC3 - voies et accès

Il n'est pas fixé de règle pour :

- 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 NOUVELLES

Les voies nouvelles 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 séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins 1 côté, l'autre côté doit être enherbé avec au moins un arbre tous les 15m,
- 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. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

UC4 - desserte par les réseaux 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 à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

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

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

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.



EAUX USEES

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

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.

UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 10 m.

UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter en recul de 4 m des limites séparatives.

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



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

UC8 - Implantation des constructions sur une même propriété

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

UC9 - Emprise au sol des constructions

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, les extensions des constructions existantes restent autorisées.

UC10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

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

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

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

UC11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,



- S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

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

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates.
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

FAÇADES

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être soit enduits, soit doublés d'un bardage dont la matière et la couleur doit s'harmoniser avec le caractère du bâti alentour

CLOTURES

Les clôtures sur voie doivent être constituée

- Soit d'un muret d'au plus 0.80 m de hauteur surmonté de grille ou de lisse
- Soit d'un grillage

Obligatoirement doublée d'une haie.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituée d'un grillage obligatoirement doublée d'une haie.

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

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

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

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



Les aménagements, extensions, et constructions doivent respecter les règles suivantes, sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme

Les ornements traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

UC12 - stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions 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.

RATIOS MINIMAUX

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Un minimum de 2 places par logement.

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

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions autorisant plus de 400 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par tranche 200 m² de surface de plancher constructibles.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Activités de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.



UC13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

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

Les aires de stationnement comprenant au moins 6 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

DANS LES ESPACES BOISES PROTEGES

Les défrichements ne sont autorisés que :

1. Dans le cadre de construction ou aménagement : uniquement sur les emprises suivantes :
 - Des imperméabilisations ponctuelles (piscine, aires de jeux, aire de stationnement...) dans le cadre d'un aménagement paysager,
 - L'implantation de mobiliers d'agrément et de jardin.
2. Dans le cadre de la restructuration globale du parc dans le but de sa mise en valeur paysagère ou du fait de la condition sanitaire des arbres.

UC15 - performances énergétiques et environnementales

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

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

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales doivent être conçus de façon à être facilement accessibles.



ZONE UD

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

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

UD1 - Occupations du sol interdites

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

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les affouillements et exhaussements de sol quelles que soient la hauteur et la surface.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Entrepôts,
- Agricole,
- Forestière,

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs, motorisés,
- Parc d'attraction,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes quel qu'en soit le nombre.

UD2 - occupations du sol soumises à conditions

Les activités de commerces, bureaux et artisanat dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

UD3 - voies et accès

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

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

- Soit à une voie,
- Soit à un passage commun existant,

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

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles 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 séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

UD4 - desserte par les réseaux 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 à condition qu'elles ne soient pas raccordées 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

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

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.

UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent avoir une façade ou un pignon compris entre 0m et 20m de la voie.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m.

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

UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



Les parties de construction, principale ou non, qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimum de 2,5 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4m.

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.

Toutefois

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

UD8 - Implantation des constructions sur une même propriété

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

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

UD9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour

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

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

UD10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

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

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3 m de hauteur au faitage.

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



UD11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

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

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles couleur rouge vieillie,
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

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

FAÇADES

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être soit enduits, soit doublés d'un bardage dont la matière et la couleur doit s'harmoniser avec le caractère du bâti alentour

CLOTURES

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

- Soit d'un mur,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne, éventuellement doublée d'une haie.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.



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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UD12 - stationnement

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

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.

RATIOS MINIMAUX

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Un minimum de 2 places par logement.

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

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions autorisant plus de 400 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par tranche 200 m² de surface de plancher constructibles.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Activités de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.



UD13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 30 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

UD15 - performances énergétiques et environnementales

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

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

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales doivent être conçus de façon à être facilement accessibles.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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



ZONE UX

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

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

UX1 - occupations du sol interdites

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- Les activités agricoles et forestières.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs motorisés,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Affouillements et exhaussement de sol.

UX2 - occupations du sol soumises à conditions

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les occupations du sol suivantes ne sont autorisés qu'après dépollution du sol ou si le projet intègre un dispositif de confinement de la pollution

- Les habitations,
- Les bureaux,
- Les hébergements hôteliers
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour

UX3 - voies et accès

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



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

- Répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- Permettant la circulation des poids lourds,

CARACTERISTIQUES DES VOIES A CREER

Les voies à créer dans le cadre d'un aménagement d'ensemble doivent respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double sens et 3,50 m pour les chaussées à sens unique
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la desserte de bâtiments d'activité sur un terrain ayant recevant une activité économique.

UX4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

Qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

Les autres constructions et aménagements doivent être sur des terrains desservis :

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

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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



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

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduelles industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

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

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

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées dans le sol, sauf si le sol a préalablement été dépollué.

Les eaux pluviales doivent être soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, soit rejetées à un émissaire superficiel.

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.

UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul minimum de 2 m

Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m.



UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2,5 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4m.

De plus, les constructions à usage d'activité économique doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 m de la zone UB et de la zone A.

Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

UX8 - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 m.

UX9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

UX10 - hauteur des constructions

La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 m au faîtage ou 9 m à l'acrotère.

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

UX11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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



Les constructions à usage d'habitation situées en premier front face à la voie ferrée :

- Ne devront pas avoir de baies des pièces de vie et de sommeil sur cette façade,
- La superficie des baies sur cette façade ne devra pas excéder 3 m².

CLOTURES

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2,5 m.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UX12 - stationnement

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

Il est exigé un minimum de 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher toute occupation du sol confondue avec un minimum de 2 places par logement.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé 1,5 m² d'emplacement couvert pour 100 m² de surface de plancher.

UX13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les végétaux invasifs sont interdits.

UX15 - performances énergétiques et environnementales

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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



ZONE AU

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

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

Les constructions devront tenir compte du risque sécheresse, retrait et gonflement des argiles présent sur le territoire et couvert par un Plan de Prévention du Risque (PPR sécheresse).

AU1 - occupations du sol interdites

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

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les affouillements et exhaussements de sol quelles que soient la hauteur et la surface.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Entrepôts,
- Agricole,
- Forestière,
- L'hébergement hôtelier.

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Aires de sports ou loisirs, motorisés,
- Parc d'attraction,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes quel qu'en soit le nombre.

AU2 - occupations du sol soumises à conditions

Les activités de commerces, bureaux et artisanat dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'opérations d'ensembles compatibles avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.



AU3 - voies et accès

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

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

- Soit à une voie,
- Soit à un passage commun existant,

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

CARACTERISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles 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 séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour. L'espace destiné à recevoir les containers sera dimensionné en fonction du nombre de logements et à raison d'au moins 1,5m² par logement.

POUR LES AMENAGEMENTS

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

AU4 - desserte par les réseaux 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 à condition qu'elles ne soient pas raccordées 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

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur la parcelle.

Toutefois, lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration ou si celle-ci est insuffisante, 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 avec un débit minimal 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.

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



le rejet de l'excédent sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel, s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives. Si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente.

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.

AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de la voie d'au moins 2 mètres. Toutefois lorsque sur un terrain riverain un bâtiment principal observe un retrait inférieur à 2 m, la construction peut s'implanter avec un retrait au plus égal à celui de ce bâtiment.

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 20 m depuis la voie.

les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 2 m.

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

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.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en retrait d'au moins 2 mètres.

AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les parties de construction, principale ou non, qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimum de 2,5 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 4m.

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.



Toutefois

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m selon les besoins de fonctionnement.

AU8 - Implantation des constructions sur une même propriété

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

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 des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour

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

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

AU10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder cumulativement :

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

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3 m de hauteur au faitage.

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

AU11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

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



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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

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

Les toitures doivent être recouvertes :

- Soit de tuiles plates, couleur rouge vieillie
- Soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

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

FAÇADES

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être soit enduits, soit doublés d'un bardage dont la matière et la couleur doit s'harmoniser avec le caractère du bâti alentour.

CLOTURES

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

- Soit d'un mur,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne, éventuellement doublée d'une haie.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.



AU12 - stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions 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.

RATIOS MINIMAUX

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

- Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher,
- Un minimum de 2 places par logement.

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

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions autorisant plus de 400 m² de surface de plancher de construction, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par tranche 200 m² de surface de plancher constructibles.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VELOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Activités de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés,
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

AU13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

Il est imposé 30 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de l'éclairage.

Il doit être planté sur les espaces collectifs, un arbre par 100 m² du terrain d'assiette de l'opération.



AU15 - performances énergétiques et environnementales

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

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

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

Les dispositifs de stockage des eaux pluviales doivent être conçus de façon à être facilement accessibles.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, travaux, changements de destination et extensions d'une construction existante accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation, conformément à l'arrêté 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

AU16 - communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.



ZONE A

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

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

A1 - occupations du sol interdites

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

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont interdits :

- Les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie sauf s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide,
- Le comblement des rus, mares, fossés.

A2 - occupations du sol soumises à conditions

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

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans le terrain.

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

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.

LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dans la mesure où cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ils peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- Habitat,
- Bureaux,
- Hébergement hôtelier (dont les salles à louer) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- Service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel.



DANS LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

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

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

- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs nécessaires à la fréquentation par le public,
- Les bâtiments agricoles ou forestiers n'accueillant pas de personne,
- Les extensions et les annexes des bâtiments agricoles existants,
- Les extensions et les annexes des habitations existantes.

A3 - voies et accès

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

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

A4 - desserte par les réseaux publics

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

- En eau potable,
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RESEAU D'EAU POTABLE

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

LES EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou un aménagement, un terrain 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

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.

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ainsi que leurs extensions et annexes doivent respecter un retrait d'au moins 10 m par rapport à la voie.

Toutes les constructions nouvelles, devront toutefois respecter un recul de 75 m par rapport à la RN 19.



De plus, lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

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

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions doivent respecter un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Les annexes doivent respecter un recul d'au moins 5 m.

A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les extensions 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.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 1 m des limites.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 4 m.

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

A8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole doivent être à moins de 5 m d'un bâtiment d'exploitation agricole.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

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

A9 - Emprise au sol des constructions

Les annexes des constructions d'habitation existantes ne peuvent excéder 30 m² d'emprise au sol.



DANS LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

Les constructions agricoles autorisées doivent se situer à moins de 10 m d'une construction agricole existante.

A10 - hauteur des constructions

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 au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 10 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 publics ou d'intérêt collectif.

A11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs doivent être

- soit enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres.

- soit être de couleur :

- Gris soutenu,
- Marron,
- Vert foncé.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE

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

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



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

BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

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

A12 - stationnement

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

A13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

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

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en EBC 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. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement.

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

Les milieux ouverts intra forestiers doivent être conservés.

A15 - performances énergétiques et environnementales

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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



ZONE Azh

Azh1 - occupations du sol interdites

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Azh 2.

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

Azh2 - occupations du sol soumises à conditions

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

Azh3 - voies et accès

Sans objet

Azh4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle

Azh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Azh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Azh8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

Azh9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Azh10 - hauteur des constructions

Sans objet



Azh11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règle

Azh12 - stationnement

Il n'est pas fixé de règle

Azh13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

Azh15 - performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.



ZONE N

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

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

N1 - occupations du sol interdites

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont spécifiquement interdits, les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie sauf s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.

N2 - occupations du sol soumises à conditions

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

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

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 l'eau à la sécurité ou au franchissement.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

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 équipements publics ou d'intérêt collectifs nécessaires à la fréquentation par le public
- Les extensions et les annexes des habitations existantes,



N3 - voies et accès

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

N4 - desserte par les réseaux publics

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

- En eau potable
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RESEAU D'EAU POTABLE

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

LES EAUX 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 résiduelles agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.



RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, soit rejetées à un émissaire

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

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

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

N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent observer un retrait d'au moins 5 m par rapport à la voie.

Toutefois, lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite ou un retrait d'au moins 2,5 m.

De plus, il est imposé un retrait d'au moins 10 m du domaine public ferré, sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation du service public ferroviaire.

N8 - Implantation des constructions sur une même propriété

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



N9 - Emprise au sol des constructions

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

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

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

N10 - hauteur des constructions

La hauteur ne doit pas excéder cumulativement :

- 8 m au faitage,
- 6,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur de l'habitation existante

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

N11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

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

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

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

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



N12 - stationnement

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

N13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

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

DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Le classement en EBC 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. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement.

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

Les milieux ouverts intra forestiers doivent être conservés.

N15 - performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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



ZONE NA

NA1 - occupations du sol interdites

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA2 ci-dessous.

NA2 - occupations du sol soumises à conditions

Les aménagements liés à l'exploitation d'une activité touristique et de loisir et les constructions qui y sont liées.

Les habitations ne sont autorisées que pour assurer le gardiennage des installations et dans les conditions suivantes :

- Qu'elle soit accolée à un bâtiment de gestion de l'activité touristique ou de loisir,
- Qu'elle n'excède pas 100 m² de surface de plancher.

NA3 - voies et accès

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès compatible avec l'exercice de l'activité du terrain et accessible par les engins de secours.

NA4 - desserte par les réseaux publics

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

- En eau potable,
- En électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RESEAU D'EAU POTABLE

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

LES EAUX USEES

Pour recevoir une construction ou un aménagement, un terrain 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.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les réseaux publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel.

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 sol ou l'émissaire naturel.

RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ELECTRICITE

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

NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un **recul minimum de 10 m** par rapport à la RD 319.

NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 2.50m



NA8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

NA9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la superficie du terrain.

Les constructions, y compris les parties enterrées doivent être implantées à au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'une zone humide figurés aux documents graphiques.

NA10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 m au faitage,
- 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

NA11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent être de couleur gris foncé, vert ou marron.

NA12 - Stationnement

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

NA13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

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

NA15 - performances énergétiques et environnementales

DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux et les extensions d'une construction existante **accueillant des personnes plusieurs heures par jour** doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.



ZONE Nzh

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

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

Nzh1 - occupations du sol interdites

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Nzh2

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

Nzh2 - occupations du sol soumises à conditions

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide

Nzh3 - voies et accès

Sans objet

Nzh4 - desserte par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle

Nzh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Nzh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Nzh8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

Nzh9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet



Nzh10 - hauteur des constructions

Sans objet

Nzh11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règle

Nzh12 - stationnement

Il n'est pas fixé de règle

Nzh13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

Nzh15 - performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

