

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

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

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

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

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les constructions et occupations suivantes :

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

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

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



UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

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

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

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

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

UB3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES A CRÉER

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

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



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

UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

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

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

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

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel

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

POUR LES PISCINES

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

UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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



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

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

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

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

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

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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



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

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

DANS LES SECTEURS DE JARDIN IDENTIFIÉS SUR LE PLAN DE ZONAGE

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

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

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

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

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

DANS LES SECTEURS DE JARDIN IDENTIFIÉS SUR LE PLAN DE ZONAGE

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

UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

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

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

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



1. Les annexes de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des ouvertures de la construction existante.

TOITURES

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

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes :

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

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

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

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

FAÇADES ET PIGNONS

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

CLÔTURES

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

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

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

La hauteur minimale des murets est de 50 centimètres.



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

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

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

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

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

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

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

UB12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

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

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



RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

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

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

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

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

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

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

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

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

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

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

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



de 60 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

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

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

UB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

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

DANS LE SECTEUR DE JARDIN IDENTIFIÉ SUR LE PLAN DE ZONAGE

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

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



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

Les espaces hors construction doivent rester perméable.

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

UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée :

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

