

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

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

UX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions et occupations suivantes :

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

Les aménagements et leurs constructions accessoires suivants :

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

UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et occupations suivantes :

l'habitat à conditions cumulativement :

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



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

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

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

UX3 - VOIES ET ACCÈS

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

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

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

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

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

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

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

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

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

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



poids lourds puissent faire demi-tour.

UX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements doivent être sur des terrains desservis :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX POTABLE

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

EAUX USÉES

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

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

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

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

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

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

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

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

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



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

UX5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

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

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60%.

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Pour les habitations existantes

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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



- 8 m au faîtage

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

UX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

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

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

CLÔTURES

La clôture sur rue est constituée au choix :

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

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Pour les habitations existantes

GÉNÉRALITÉS

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

TOITURES

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

Les toitures des constructions principales doivent être recouvertes :



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

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

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES ET PIGNONS

Les murs maçonnés doivent être recouverts, en totalité ou en 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 10 cm de large par 10 cm de haut.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

POUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

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

UX12 - STATIONNEMENT

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



Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

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

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

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

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

UX13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

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

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

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

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

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

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



UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

UX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

