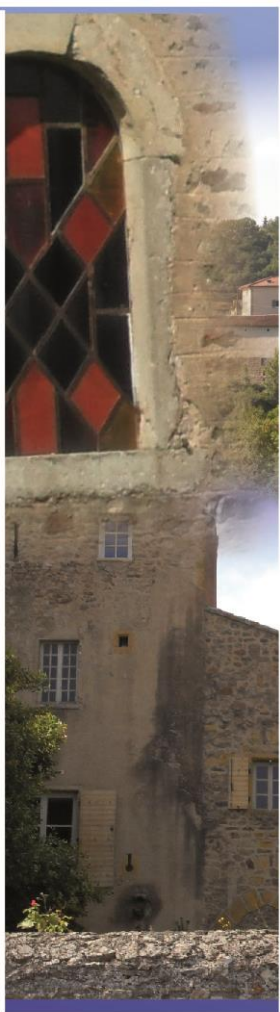


Commune de Pollionnay



Règlement



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- La zone Ua correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel du centre.
- La zone Ub correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire autour du bourg.
- La zone Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés.
- La zone UL : correspond aux secteurs d'accueil des activités de loisirs.
- La zone Up : correspond au secteur du château de la Cozonnière.



Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
- d'activité industrielle,
- d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua2
- de commerces, sauf celles autorisées à l'article Ua2.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de campings.

6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.



Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° ont l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150m².
- Les commerces, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, s'il est à usage public.

La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L123.1-5 II 4 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 6 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de 6 lots, 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Pour l'application des présentes dispositions, le nombre de lots à réaliser sera apprécié en fonction du nombre de lots réalisé sur une unité foncière dans un délai maximal de 5 années entre chaque opération, quel que soit le nombre de demandeurs d'autorisation d'urbanisme sur l'unité foncière en cause.

Ainsi par exemple, si deux permis d'aménager ou déclarations préalables sont déposés sur une seule unité foncière dans une même période de 5 années, le nombre de lots pour l'application de la présente règle est apprécié en prenant en compte l'ensemble des lots issus des deux autorisations d'urbanisme.

Un secteur de projet au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme est mis en place sur une partie de la zone Ua. Sa durée maximale est de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU. Pour être levé avant 5 ans, le projet d'urbanisation doit porter sur l'intégralité de la servitude.

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, d'une largeur minimale de 4m, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 4 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.



Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

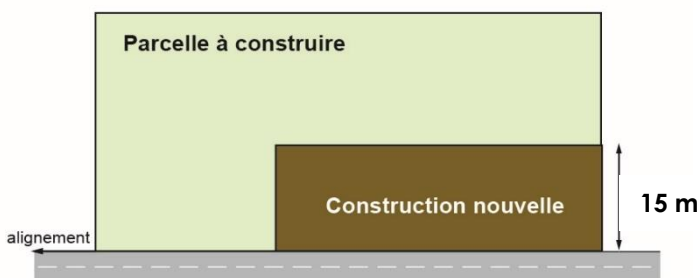


Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

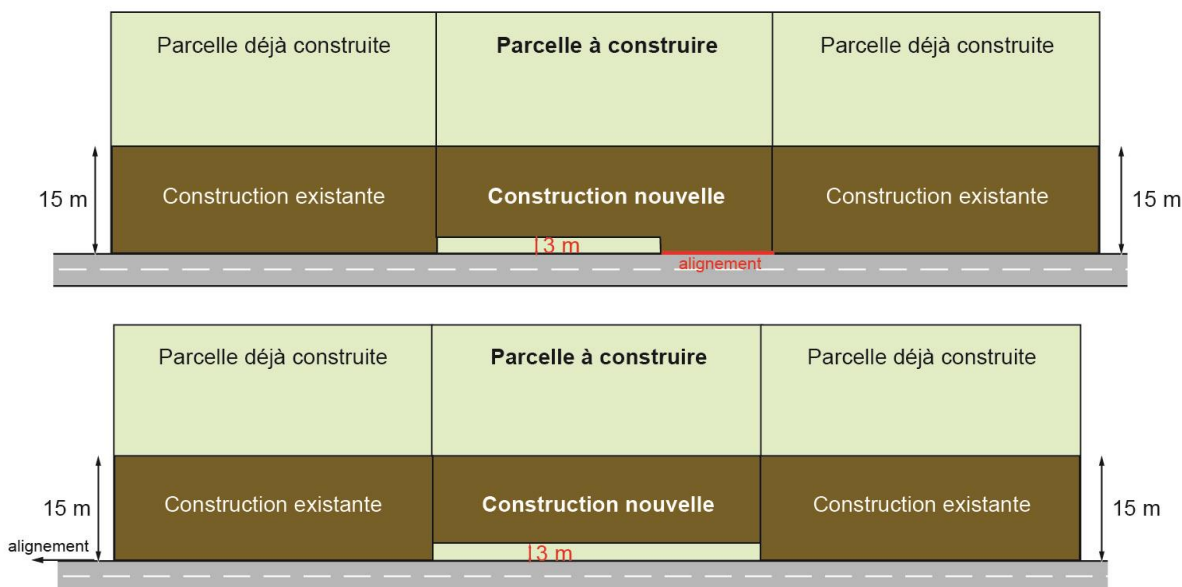
Non réglementé.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie ou et sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de-chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer d'une limite latérale à l'autre. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.



Toutefois une implantation avec un retrait de 3 m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée...).



Dispositions particulières - Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

Lorsque le retrait est défini par les orientations d'aménagements et de programmation

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation dans ce cas les implantations seront soit en continuité de l'existant soit en retrait.

Un retrait supérieur à 3 mètres est admis dans le cas d'une implantation au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1.5 m mesuré à partir du bassin est imposé.



Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 15 m à compter de l'alignement de la voie :

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie. Par rapport à l'autre limite séparative le retrait minimal est de 4 m.
- Par rapport aux autres limites séparatives de fond et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15 m, la construction s'implante soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimal de 4 m

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1.5 m à partir du bassin est imposé.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder : 13 m au faîtage.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Lorsque le nombre de niveau (R+1, R+2 et R+3) est réglementé dans les orientations d'aménagements, il devra être respecté.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs, il est exigé 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les réhabilitations, et sauf impossibilité technique, il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les activités de services, les commerces et les activités artisanales, il est exigé 2 places par activité, sauf impossibilité technique.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 5 % de la superficie du tènement de l'opération.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Ua 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

.



Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

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

4 - Les constructions à usage :

- agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
- d'activité industrielle,
- d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ub2
- de commerces, sauf celles autorisées à l'article Ub2.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de campings.

6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.



Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2°font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150m².
- Les commerces, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 100 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, s'il est à usage public.

La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article .151-15 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 6 logements et pour tout nouveau lotissement de plus de 6 lots, 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 25 % de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

Pour l'application des présentes dispositions, le nombre de lots à réaliser sera apprécié en fonction du nombre de lots réalisé sur une unité foncière dans un délai maximal de 5 années entre chaque opération, quel que soit le nombre de demandeurs d'autorisation d'urbanisme sur l'unité foncière en cause.

Ainsi par exemple, si deux permis d'aménager ou déclarations préalables sont déposés sur une seule unité foncière dans une même période de 5 années, le nombre de lots pour l'application de la présente règle est apprécié en prenant en compte l'ensemble des lots issus des deux autorisations d'urbanisme.

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, d'une largeur minimale de 4m, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 4 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 4 m par rapport à l'alignement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.



Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.



Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1.5 m mesuré à partir du bassin est imposé.

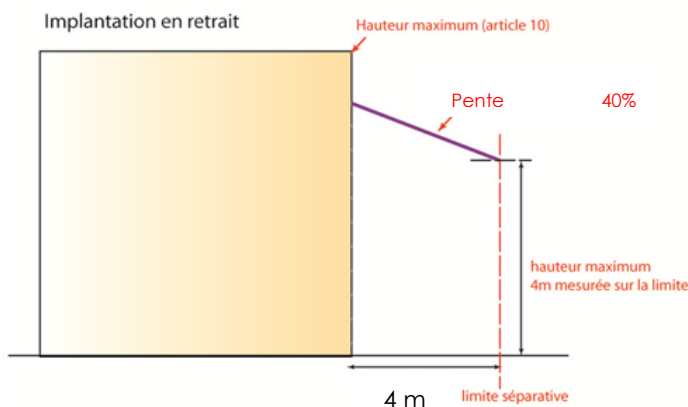
Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).



- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1.5 m à partir du bassin est imposé.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ub 9 - Emprise au sol



Non réglementé.

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le nombre de niveau (R+1, R+2 et R+3) est réglementé dans les orientations d'aménagements, il devra être respecté.

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération, avec une place visiteur supplémentaire tous les 4 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les activités de services, les commerces et les activités artisanales, il est exigé 2 places par activité.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.



Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération de construction devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces doivent avoir une surface minimale de :

- 200m² si la surface du tènement est comprise entre 0 et 500m²
- 300m² si la surface du tènement est comprise entre 501 et 600m²
- 400m² si la surface du tènement est comprise entre 601 et 800m²
- 500m² si la surface du tènement est comprise entre 801 et 1000m²
- 800m² si la surface du tènement est comprise entre 1001 et 1500m²
- 1000m² si la surface du tènement est supérieur à 1500m².

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Ub 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2,
- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- d'hôtel,
- de bureau,
- d'habitations,
- d'annexes à l'habitation,
- les piscines.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes.

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° ont l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.



Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, d'une largeur minimale de 4m, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.



Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m de l'alignement de la voie.



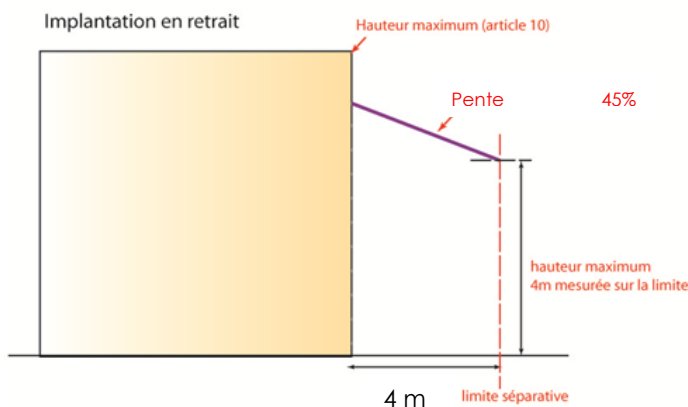
Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).



- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.
Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée au faîtage à 13 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.



Article Ue 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 5 % de la superficie du tènement de l'opération.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Ue 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ue 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole et forestier,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone.
 - d'activité industrielle, artisanale, ou commerciale,
 - de logements autres que celles admises à l'article UL2,
 - d'annexes à l'habitation,
 - d'hôtels.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UL1.

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'équipement et si elle ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher construite et dans la limite de 60 m² de surface de plancher. L'entrée du logement sera unique et se fera depuis la partie du bâtiment à usage d'équipement ou de service.
- Les locaux techniques s'ils sont liés aux constructions et installations existantes ou admises sur la zone.



Article UL 3 - Accès et voirie

ACCÈS :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement



Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Un bassin de rétention est obligatoire pour toute opération concernant un tènement de 4000 m² et plus. Ces ouvrages de rétention devront être suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

Article UL 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées sur limite, de façon contiguë, et de hauteur équivalente (les décalages entre les alignements des façades sont possibles),

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.

Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1.50 m (rebord du bassin).

Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL 9 - Emprise au sol

Non réglementé



Article UL 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 9 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UL 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article UL 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Concernant les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article UL 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Les arbres remarquables devront être conservés.
- 2) La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 3 places.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Article UL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.



Article UL 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UL 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone.
 - d'activité industrielle, artisanale, ou commerciale,
 - de logements autres que celles admises à l'article Up2
 - d'hôtels autres que ceux admis à l'article Up2
 - d'annexes à l'habitation
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Up 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Up1.

Sont admis sous condition :

- Les logements, s'ils sont issus de changement de destination et inscrit dans le volume bâti existant.
- Les hôtels, dans le volume bâti existant.



Article Up 3 - Accès et voirie

ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, d'une largeur minimale de 4m, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 4 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article Up 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif est interdit.

Concernant les eaux usées non domestiques et les eaux industrielles :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable de la collectivité à laquelle appartient ce réseau. Ainsi le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels, artisanaux est subordonné à un arrêté d'autorisation, éventuellement assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejet. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement ou encore évacuées.



Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit respecter le zonage pluvial annexé au PLU.

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 100 ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

Article Up 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1.5 m mesuré à partir du bassin est imposé.

Article Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées dans la zone peuvent être édifiées avec un retrait minimal de 4 m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 1.5 m à partir du bassin est imposé.

Article Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Up 9 - Emprise au sol

Non réglementé



Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Up 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

Article Up 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 5 places, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Up 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Up 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.