



...BOURRON-MARLOTTE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

REGLEMENT

Septembre 2022

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 6 Juin 2013
--

Modification n°3 du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Communautaire du : 29 septembre 2022

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UA	7
3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UB	17
4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UX	29
5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE A.....	35
6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AA	39
7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE N	43
8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NA	47
9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NB	51
10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NC	55

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre la totalité du territoire.

LES DEFINITIONS

Ils s'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone.

- Sont dénommées « **aménagements** », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « **travaux** » effectués sur ou dans une construction.

Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.

- Est dénommé « **emprise publique** », un espace public qui n'est pas une voie telle que définie ci-dessus.
- Est considérée comme « **baie** », une partie transparente ou ouvrante en façade, lucarne ou pignon.
- Sont considérées comme **enterrées** les parties de construction qui se situent à niveau ou en dessous du terrain naturel et du terrain après travaux, qu'elles soient visibles ou non.
- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mât, clôture, ...), hors éléments ponctuels (cheminées, lucarnes, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les **extensions** des constructions et aménagements existants sont celles qui n'excèdent pas, au choix :
 - Soit 20 m² de surface de plancher,
 - Soit 30%, selon les types de construction ou les articles du règlement concerné,
 - De la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - De l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale.
- Les constructions **isolées** sont celles qui ne sont accolées à aucune construction existante sur la propriété ou sur une propriété riveraine en limite séparative.
- On dénomme « **annexes** », les locaux secondaires constituant des dépendances fonctionnelles à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière. Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle.

Lorsque la construction principale est destinée à l'habitation, sont considérés comme annexes les garages, carport, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, piscines, abris de jardin, ateliers non professionnels, celliers, etc.

Leur emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

MODALITES D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les seuils réglementaires dont les extensions, s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme sans tenir compte de modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche (notamment pour le stationnement), on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.

2. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UA

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'entrepôt,
- l'exploitation agricole ou forestière.

Les aménagements :

- installations classées soumises à autorisation ou enregistrement,
- terrain de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- terrain de sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes,
- terrain de golf,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le changement de destination des constructions existantes implantées le long de la RD 607 n'est pas autorisé.

UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions destinées à :

- l'artisanat, à condition que les nuisances soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²,
- l'entrepôt à condition :
 - qu'il soit lié à une activité existante sur le terrain,
 - que les nuisances soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m².

Les exhaussements et affouillements de sol, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, de ne pas bouleverser la topographie existante, notamment pour ce qui est des dépôts de terre, et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Pour les constructions neuves et dans le cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les ouvertures (y compris les soupiraux et les portes de garages) existantes ou à créer en rez-de-

chaussée devront être dotées d'un seuil d'une hauteur minimum de 0,20 mètres par rapport au niveau de la voirie.

Pour les constructions et aménagements existants qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2 ci-dessus, restent autorisés, les travaux, les extensions et leurs annexes à condition qu'ils ne conduisent pas à un changement de destination du bâtiment.

Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres, les constructions, changements de destination et les extensions d'une construction à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

UA3 - DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privée ouverte à la circulation automobile ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publique ou privée ouvertes à la circulation automobile, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. L'accès sur la voie qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les voies publique ou privée ouverte à la circulation automobile peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Ainsi, un recul du portail d'au moins 1,50 m pourra notamment être imposé dans le cas d'une voirie de moins de 8 m de large, avec, si possibilité technique, une clôture à pan coupé permettant un angle de braquage de 30° par rapport à la rue.

La longueur des bandes d'accès ne devra pas dépasser 40 mètres et avoir une largeur minimum de 3,50 mètres pour permettre l'accès des services de secours.

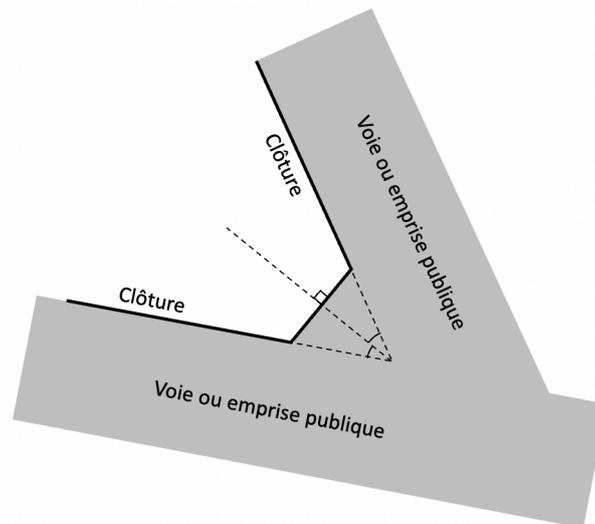
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan de coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'alignement des deux voies

(schéma ci-dessous).



Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3,50 mètres minimum pour les voies à sens unique.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de deux trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues) ou encore être traitées en « zone 30 » ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

A l'intérieur des opérations d'aménagement (lotissement) les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou pour tenir compte de contraintes particulières (forme de la parcelle, relief, boisement) :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 50 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

UA4 - RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION :

Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ,ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 50 mètres à compter de l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à

toute limite d'emprise qui s'y substitue :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait de la voie d'au moins 5 mètres.

Les terrains situés à l'intersection de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des deux voies.

Au-delà de la bande de 50 mètres, la protection des cœurs d'îlots au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme impose qu'aucune construction principale ne puisse s'y implanter.

Le sens des façades des nouvelles constructions devra être en harmonie avec les bâtis existants environnants. Ainsi, une implantation des bâtiments pourra être imposée pour que les nouveaux façades soient sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux façades existants ou aux voies.

Toutefois, une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

IMPLANTATION DES AUTRES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les annexes, y compris les garages, doivent s'implanter en retrait de la voie d'au moins 5 mètres.

RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'AVA/SPR

Outre les dispositions ci-dessus, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra se conformer aux règles propres à chacune de ses zones édictées par le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR) dans l'article « implantations ».

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales touchant la voie et par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle se fait selon les modalités suivantes :

- soit sur une seule limite séparative (y compris pour la limite de fond),
- soit en retrait d'au moins 4 mètres.

Les murs pignons implantés en limite séparative ne peuvent comporter ni ouverture, ni éclairage translucide.

TOUTEFOIS

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée :

- Lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les annexes qui doivent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 mètre.
- Pour les piscines qui doivent s'implanter à au moins 1 mètre des limites séparatives.
- Pour l'implantation des constructions sur les limites séparatives qui ne peut excéder 15 mètres linéaires sur une même limite.
- En cas d'isolation extérieure autorisée par le SPR d'une construction existante implantée en retrait

des limites séparatives, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,30 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

DE PLUS EN LIMITE AVEC UNE ZONE N

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative formant en même temps limite de zone

Toutefois ce retrait peut être réduit lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 15 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

Deux constructions non maçonnées sont interdites sur une même propriété.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE DE 50 METRES A PARTIR DES VOIES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **65% de la superficie de la propriété**.

En cas de division de terrain, les règles d'emprise au sol continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.

Dans les secteurs de protection des cœurs d'îlot, aucune nouvelle construction principale n'est autorisée.

Sont uniquement autorisées :

- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite d'une emprise supplémentaire de 50 m²,
- les annexes dans la limite de 40 m² totale d'emprise au sol par propriété,
- les piscines non couvertes dans la limite de 80 m² totale d'emprise au sol,
- les piscines couvertes dans la limite de 100 m² totale d'emprise au sol,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 7 m à l'acrotère du toit-terrasse,
- 10 m au faîtage,

Les annexes non maçonnées ne doivent pas excéder 4,50 m de hauteur au faîtage.

Pour les constructions situées à moins de 15 m d'une voie, nonobstant la définition donnée dans les dispositions générales, la hauteur est mesurée :

- depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mât, clôture, ...), hors éléments ponctuels (cheminées, lucarnes, pilastres...),
- au niveau du trottoir au droit de ce point.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DE CŒUR D'ILOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les annexes ne doivent pas excéder 2,5 m à l'égout du toit et 4,5 m au faîtage

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE DANS LES CAS SUIVANTS :

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

UA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

L'aspect extérieur des constructions existantes et nouvelles, y compris annexes et clôtures, devra se conformer aux règles propres à chacune des zones de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR), concernant :

- Les volumes.
- Les façades.
- Les menuiseries.
- Les toitures.
- Les clôtures.
- Les éléments techniques.

Sont cependant autorisées les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) proposant une réinterprétation du bâti traditionnel. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. L'Architecte des Bâtiments de France sera le juge *in fine* de la qualité du projet et du dialogue harmonieux qu'il établit avec le cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

Les clôtures devront être conçues pour s'harmoniser à l'environnement. Elles devront constituer des ensembles homogènes et être composées de haies doublées d'un grillage, de maçonnerie pleine, de barreaudages, de murets éventuellement surmontés d'une grille.

Les piliers intermédiaires devront être de proportion discrète.

La partie supérieure des portails et portillons devra être rectiligne quand ils sont en bois et rectiligne ou convexe quand ils sont en métal.

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

UA12 - STATIONNEMENT

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Chaque place de stationnement des véhicules motorisés doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : longueur : 5 mètres - largeur : 2,50 mètres.

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations se calcul de la façon suivante :

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé 1 places de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé une place de stationnement pour 55 m ² de la surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	Il est exigé 3 places minimum si la surface de plancher accueillant le public est inférieure à 80 m ² . Au-delà de 80 m ² , il est exigé une place par 25 m ² de surface de vente supplémentaire.
Constructions destinées à l'artisanat	Il est exigé 3 places minimum pour 100 m ² de la surface de plancher.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher.
Autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de la destination de la construction.

Toutefois, Les commerces sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Les constructions désignées ci-dessous doivent disposer d'un espace exclusivement consacré au stationnement des vélos, à l'exclusion de tout autre usage (poussettes, stationnement des deux-roues motorisés, etc.) qui doit être couvert, clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Leur superficie minimum est la suivante :

Constructions destinées à l'habitation	Pour l' habitat collectif , il est exigé 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² par immeuble.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher , il est exigé <i>a minima</i> une place pour 10 employés, plus une place pour 10 visiteurs.
Constructions destinées à l'artisanat	il est exigé <i>a minima</i> une place pour 10 employés, plus une place pour 10 visiteurs.
Établissements scolaires	Il est exigé <i>a minima</i> une place pour 10 élèves.
Autres constructions	La superficie du stationnement réservé aux vélos à réaliser est déterminée en fonction de la destination de la construction.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 200 mètres de l'opération.

MISE A DISPOSITION DE PLACES DE STATIONNEMENT DOTEES D'INSTALLATIONS DEDIEES A LA RECHARGE ELECTRIQUE DE VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES RECHARGEABLES

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes à mobilités réduites sont définies par le Code de la Construction et

de l'Habitation (articles R.162-1, R.162-2 et R.162-10).

UA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

REGLES GENERALES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres¹.

Les opérations d'ensemble (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront au moins 10 % de leur superficie, traités en espaces verts communs dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.

Les aires de stationnement comprenant au moins 12 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 12 emplacements.

APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en **surface de pleine terre** qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- Elle couvrira au moins **15% de la superficie de la propriété comprise à l'intérieur de la bande de constructibilité** pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce et aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- Pour les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif, aucune surface de pleine terre n'est exigée.

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

En cas d'opération mixte, le coefficient de pleine terre à respecter est celui le plus contraignant existant dans la zone, quelle que soit la proportion surface de plancher de commerces / surface de plancher de logements.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Il est imposé au moins **80% au sol en espace de pleine terre** planté ou engazonné, constituant un ensemble paysager d'essences variées.

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

DE PLUS EN LIMITE AVEC UNE ZONE N

Sauf éventuellement pour les constructions autorisées en application de l'article 7, toute imperméabilisation du sol est interdite à moins de 10 mètres de la limite séparative formant en même temps limite avec la zone N.

RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'AVA/SPR

Outre les dispositions ci-dessus, le traitement des espaces libres de toute construction devra se conformer aux règles propres à chacune de ses zones édictées par le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR) dans l'article « végétal, espaces verts et espaces libres ».

¹ Jeune arbre en pépinière âgé de 2 à 4 ans, dont le tronc est droit et commence à être ramifié. Il a une hauteur de l'ordre de 2 mètres.

3. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UB

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'entrepôt,
- l'exploitation agricole ou forestière.

Les aménagements :

- installations classées soumises à autorisation ou enregistrement,
- terrain de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- terrain de sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes,
- terrain de golf,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions destinées à :

- l'artisanat, à condition que les nuisances soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que leur surface de plancher n'excède pas 300 m²,
- l'entrepôt à condition :
 - qu'il soit lié à une activité existante sur le terrain,
 - que les nuisances soient compatibles avec la proximité de l'habitat ,
 - que sa surface de plancher n'excède pas 200 m².

Les exhaussements et affouillements de sol, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, de ne pas bouleverser la topographie existante, notamment pour ce qui est des dépôts de terre, et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Pour les constructions neuves et dans le cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, toutes les ouvertures (y compris les soupiraux et les portes de garages) existantes ou à créer en rez-de-chaussée devront être dotées d'un seuil d'une hauteur minimum de 0,20 mètres par rapport au niveau de la

voirie.

Pour les constructions et aménagements existants qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2 ci-dessus, restent autorisés, les travaux, les extensions et leurs annexes à condition qu'ils ne conduisent pas à un changement de destination du bâtiment.

Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres, les constructions, changements de destination et les extensions d'une construction à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

UB3 - DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privée ouverte à la circulation automobile ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publique ou privée ouvertes à la circulation automobile, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. L'accès sur la voie qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les voies publique ou privée ouverte à la circulation automobile peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Ainsi, un recul du portail d'au moins 1,50 m pourra notamment être imposé dans le cas d'une voirie de moins de 8 m de large, avec, si possibilité technique, une clôture à pan coupé permettant un angle de braquage de 30° par rapport à la rue.

La longueur des bandes d'accès ne devra pas dépasser 40 mètres et avoir une largeur minimum de 3,50 mètres pour permettre l'accès des services de secours.

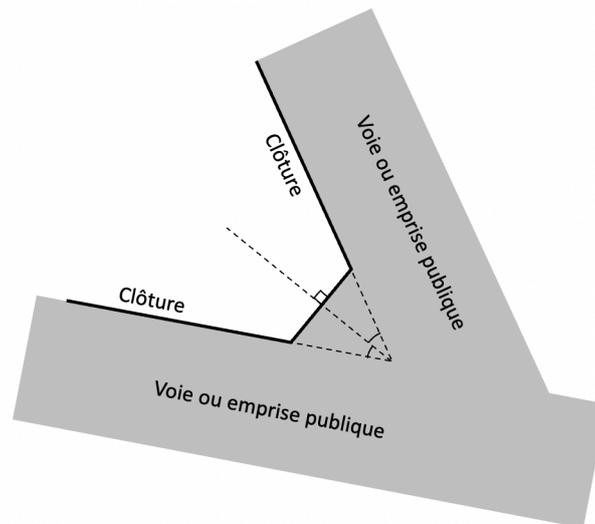
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan de coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'alignement des deux voies

(schéma ci-dessous).



Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3,50 mètres minimum pour les voies à sens unique.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de deux trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues) ou encore être traitées en « zone 30 » ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

A l'intérieur des opérations d'aménagement (lotissement) les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou pour tenir compte de contraintes particulières (forme de la parcelle, relief, boisement) :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 50 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

UB4 - RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION :

Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ,ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 50 mètres à compter de l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à

toute limite d'emprise qui s'y substitue, **avec un retrait de la voie d'au moins 6 mètres**.

Les terrains situés à l'intersection de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des deux voies.

Au-delà de la bande de 50 mètres, la protection des cœurs d'îlots au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme impose qu'aucune construction principale ne puisse s'y implanter.

Le sens des faîtages des nouvelles constructions devra être en harmonie avec les bâtis existants environnants. Ainsi, une implantation des bâtiments pourra être imposée pour que les nouveaux faîtages soient sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux faîtages existants ou aux voies.

TOUTEFOIS

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée :

- Lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 mètres s'ils n'excèdent pas 20 m² au sol et 4 mètres de hauteur.
- Le long des emprises ferroviaires où le retrait par rapport à la limite de l'emprise sera d'au moins 10 mètres.

RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'AVA/SPR

Outre les dispositions ci-dessus, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra se conformer aux règles propres à chacune de ses zones édictées par le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR) dans l'article « implantations ».

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives latérales touchant la voie et par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle se fait selon les modalités suivantes :

- soit sur une seule limite séparative (y compris pour la limite de fond),
- soit en retrait d'au moins 3,50 mètres, en cas de façades aveugles, pouvant toutefois comporter une porte d'entrée non vitrée ou des puits de lumière ou des châssis fixes à verres opaques.
- soit en retrait d'au moins 8 mètres lorsque la façade dispose d'ouvertures.

Les murs pignons implantés en limite séparative ne peuvent comporter ni ouverture, ni éclairage translucide.

TOUTEFOIS

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée :

- Lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour les annexes qui doivent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait d'au moins 1 mètre.
- Pour les piscines qui doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

- Pour l’implantation des constructions sur les limites séparatives qui ne peut excéder 15 mètres linéaires sur une même limite.
- En cas d’isolation extérieure autorisée par le SPR d’une construction existante implantée en retrait des limites séparatives, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,30 mètre maximum pour permettre les dispositifs d’isolation.

DE PLUS EN LIMITE AVEC UNE ZONE N

Les constructions doivent respecter un retrait d’au moins 10 mètres par rapport à la limite séparative formant en même temps limite de zone.

Toutefois ce retrait peut être réduit lorsqu’il s’agit d’extension de constructions existantes, à la date d’approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l’extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales est de 18 m.

Les extensions d’une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

Il n’est pas fixé de règle pour les constructions comprenant en tout ou en partie des services publics ou d’intérêt collectif.

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITE DE 50 METRES A PARTIR DES VOIES

L’emprise au sol des constructions ne peut excéder **25% de la superficie de la propriété**.

TOUTEFOIS :

- Lorsqu’il est démontré qu’à la date d’approbation de la modification n°3 du PLU, l’emprise au sol des constructions existantes a atteint ou dépassé 25% de ce terrain d’assiette :
 - Une extension totale (en une ou plusieurs fois) de 30 m² d’emprise au sol maximum est autorisée pour les constructions principales.
 - La construction ou l’extension (en une ou plusieurs fois) de 20 m² d’emprise au sol maximum est admise pour les annexes.
- Les dispositions ci-dessus pour les constructions principales et les annexes s’appliquent également lorsque l’emprise de la ou des constructions existantes sur le terrain d’assiette sont proche de la limite des 25% sans l’atteindre dans le cas suivant : lorsque le calcul démontre que l’emprise constatée sur le terrain à la date d’approbation de la modification n°3 du PLU ne permet pas une extension ou une annexe au moins égale à ce que permet la règle pour les constructions existantes sur la parcelle ayant atteint ou dépassé 25%, c’est cette dernière règle qui s’applique

En cas de division de terrain, les règles d’emprise au sol continuent de s’appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

Il n’est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.

Dans les secteurs de protection des cœurs d'îlot, aucune nouvelle construction principale n'est autorisée.

Sont uniquement autorisées :

- les extensions des constructions principales existantes, dans la limite d'une emprise supplémentaire de 50 m²,
- les annexes dans la limite de 40 m² totale d'emprise au sol par propriété,
- les piscines non couvertes dans la limite de 80 m² totale d'emprise au sol,
- les piscines couvertes dans la limite de 100 m² totale d'emprise au sol,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit,
- 7 m à l'acrotère du toit-terrasse,
- 8 m au faîtage,

Les annexes non maçonnées ne doivent pas excéder 4,50 m de hauteur au faîtage.

Pour les constructions situées à moins de 15 m d'une voie, nonobstant la définition donnée dans les dispositions générales, la hauteur est mesurée :

- depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mât, clôture, ...), hors éléments ponctuels (cheminées, lucarnes, pilastres...),
- au niveau du trottoir au droit de ce point.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.

Les annexes ne doivent pas excéder 2,5 m à l'égout du toit et 4,5 m au faitage.

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE DANS LES CAS SUIVANTS :

- les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adosent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain,
- les services publics ou d'intérêt collectif et notamment les équipements sportifs.

UB11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GENERALES

L'aspect extérieur des constructions existantes et nouvelles, y compris annexes et clôtures, devra se conformer aux règles propres à chacune des zones de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR), concernant :

- Les volumes.
- Les façades.
- Les menuiseries.
- Les toitures.
- Les clôtures.

- Les éléments techniques.

Sont cependant autorisées les constructions d'architecture contemporaine (notamment les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions) proposant une réinterprétation du bâti traditionnel. Des formes et des matériaux différents que ceux imposés pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques. L'Architecte des Bâtiments de France sera le juge *in fine* de la qualité du projet et du dialogue harmonieux qu'il établit avec le cadre urbain et paysager dans lequel il s'inscrit.

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

Les clôtures devront être conçues pour s'harmoniser à l'environnement. Elles devront constituer des ensembles homogènes et être composées de haies doublées d'un grillage, de maçonnerie pleine, de barreaudages, de murets éventuellement surmontés d'une grille.

Les piliers intermédiaires devront être de proportion discrète.

La partie supérieure des portails et portillons devra être rectiligne quand ils sont en bois et rectiligne ou convexe quand ils sont en métal.

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

UB12 - STATIONNEMENT

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Chaque place de stationnement des véhicules motorisés doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : longueur : 5 mètres - largeur : 2,50 mètres.

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations se calcul de la façon suivante :

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de « Bourron-Marlotte – Grez », en application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme, ce chiffre est ramené à 1 place par logement, abaissé à 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé une place de stationnement pour 55 m ² de la surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	Il est exigé 3 places minimum si la surface de plancher accueillant le public est inférieure à 80 m ² . Au-delà de 80 m ² , il est exigé une place par 25 m ² de surface de vente supplémentaire.
Constructions destinées à l'artisanat	Il est exigé 3 places minimum pour 100 m ² de la surface de plancher.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m ² de surface de plancher.
Autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de la destination de la construction.

Toutefois, Les commerces sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Les constructions désignées ci-dessous doivent disposer d'un espace exclusivement consacré au stationnement des vélos, à l'exclusion de tout autre usage (poussettes, stationnement des deux-roues motorisés, etc.) qui doit être couvert, clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Leur superficie minimum est la suivante :

Constructions destinées à l'habitation	Pour l' habitat collectif , il est exigé 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² par immeuble.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées au commerce	Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher , il est exigé <i>a minima</i> une place pour 10 employés, plus une place pour 10 visiteurs.
Constructions destinées à l'artisanat	il est exigé <i>a minima</i> une place pour 10 employés, plus une place pour 10 visiteurs.
Établissements scolaires	Il est exigé <i>a minima</i> une place pour 10 élèves.
Autres constructions	La superficie du stationnement réservé aux vélos à réaliser est déterminée en fonction de la destination de la construction.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 200 mètres de l'opération.

MISE A DISPOSITION DE PLACES DE STATIONNEMENT DOTEES D'INSTALLATIONS DEDIEES A LA RECHARGE ELECTRIQUE DE VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES RECHARGEABLES

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

STATIONNEMENT DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes à mobilités réduites sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.162-1, R.162-2 et R.162-10).

UB13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

REGLES GENERALES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres¹.

Les opérations d'ensemble (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront au moins 10 % de leur superficie, traités en espaces verts communs dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.

Les aires de stationnement comprenant au moins 12 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 12 emplacements.

APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en **surface de pleine terre** qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- Elle couvrira au moins **50% de la superficie de la propriété comprise à l'intérieur de la bande de constructibilité** pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce et aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- Pour les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif, aucune surface de pleine terre n'est exigée.

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

¹ Jeune arbre en pépinière âgé de 2 à 4 ans, dont le tronc est droit et commence à être ramifié. Il a une hauteur de l'ordre de 2 mètres.

En cas d'opération mixte, le coefficient de pleine terre à respecter est celui le plus contraignant existant dans la zone, quelle que soit la proportion surface de plancher de commerces / surface de plancher de logements.

DANS LES SECTEURS DE PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOT FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Il est imposé au moins **80% au sol en espace de pleine terre** planté ou engazonné, constituant un ensemble paysager d'essences variées.

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

DE PLUS EN LIMITE AVEC UNE ZONE N

Sauf éventuellement pour les constructions autorisées en application de l'article 7, toute imperméabilisation du sol est interdite à moins de 10 mètres de la limite séparative formant en même temps limite avec la zone N.

RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'AVA/SPR

Outre les dispositions ci-dessus, le traitement des espaces libres de toute construction devra se conformer aux règles propres à chacune de ses zones édictées par le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable (AVAP-SPR) dans l'article « végétal, espaces verts et espaces libres ».

4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UX

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS 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 commerces.
- Les hôtels et restaurants.
- Les aménagements suivants :
 - terrains de camping,
 - parcs résidentiels de loisirs,
 - affouillements et exhaussements de sol.

UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement à condition qu'elles soient localisées à l'ouest de la RD 607.
- Les constructions suivantes :
 - L'habitat à condition cumulativement :
 - qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existants sur la propriété,
 - qu'il soit intégré ou accolé aux bâtiments d'activités,
 - qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,
 - qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.
 - Les travaux, les extensions et les annexes des habitations existantes.

Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres, les constructions, changements de destination et les extensions d'une construction à usage d'habitation, de bureau et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

UX3 - DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux,

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie :

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

Les terrains se desservant sur la RD607 ne sont ni constructibles, ni aménageables.

UX4 - RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 8m.

TOUTEFOIS

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

Les services publics ou d'intérêt collectif de moins de 20 m² au sol de moins de 4 m de hauteur peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m.

UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m.

TOUTEFOIS

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant.

UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60%.

UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15m au faîtage et 8m à l'acrotère à l'est de la RD607.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à l'Ouest de la RD607.

UX11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GENERALITES

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

paysages.

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

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

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

CLOTURES

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à maille rigide éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit

La hauteur de la clôture est limitée à 2,60 m

UX12 - STATIONNEMENT

MODALITES DE CALCUL

Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Chaque place de stationnement des véhicules motorisés doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes : longueur : 5 mètres - largeur : 2,50 mètres.

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations se calcul de la façon suivante :

Constructions destinées à l'habitation	Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de « Bourron-Marlotte – Grez », en application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 1 place par logement, abaissé à 0,5 place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé une place de stationnement pour 55 m ² de la surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	Il est exigé 3 places minimum pour 100 m ² de la surface de plancher.
Autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de la destination de la construction.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Les constructions désignées ci-dessous doivent disposer d'un espace exclusivement consacré au stationnement des vélos, à l'exclusion de tout autre usage (poussettes, stationnement des deux-roues motorisés, etc.) qui doit être couvert, clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Leur superficie minimum est la suivante :

Constructions destinées aux bureaux	Il est exigé 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	il est exigé a minima une place pour 10 employés, plus une place pour 10 visiteurs.
Autres constructions	La superficie du stationnement réservé aux vélos à réaliser est déterminée en fonction de la destination de la construction.

UX13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces entre le bâtiment et la RD 607 doivent être accompagnés d'un traitement paysager. Si ces espaces comprennent des aires de stationnement, ils doivent intégrer des plantations.

5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE A

A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole.

Les habitations, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et si elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation.

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés :

- soit aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau ou des déchets,
- soit à la pratique du sport ou des loisirs de plein air.

Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres, les constructions, changements de destination et les extensions d'une construction à usage d'habitation agricole doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DU CAPTAGE

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à générer des risques de pollution des eaux souterraines.

A3 - DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

A4 - RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Il est imposé un retrait d'au moins 75m de l'axe de la RD 607.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent observer un retrait d'au moins 15 m.

Toutefois cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leur emprise au sol n'excède pas 20m² et que leur hauteur est inférieure à 4 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait d'au moins 10m du domaine public ferré.

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leur emprise au sol n'excède pas 20m².

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les antennes, pylônes et mâts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour mettre en œuvre des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques y compris à des fins non domestiques et que ces règles ne permettaient pas.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS MAÇONNEES

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre des pans essentiellement entre 35° et 40°.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- les vérandas, serres et piscines,
- les bâtiments de moins de 50 m².

Les toitures doivent être essentiellement couvertes de matériaux ayant la couleur, la volumétrie et l'aspect de la tuile.

Les murs doivent être enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres.

ASPECT DES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures doivent être de couleur sombre.

Les murs, quel que soit leur matériau de structure ou de revêtement, doivent être de couleur :

- Gris ,

- Marron,
- Vert .

ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des réseaux énergies et télécommunication doivent être enterrées jusqu'à la limite du domaine public.

A12 - STATIONNEMENT

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

A13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

6. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE AA

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

AA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA2 ci-dessous et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement,
- Le comblement des rus et autres zones humides.

AA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les travaux et les extensions d'une construction existante, dans les conditions suivantes :

- soit qu'ils n'induisent pas de changement de destination,
- soit avec un changement de destination pour :
 - Agricole ou forestier,
 - Services publics ou d'intérêt collectif.

Les aménagements liés aux occupations et utilisations du sol ci-dessus.

Les annexes des constructions existantes dans la zone.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DU CAPTAGE

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à générer des risques de pollution des eaux souterraines.

AA3 - DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

AA4 - RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux

éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation liée à une activité autorisée dans la zone non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

AA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD 607, les extensions d'une construction doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent s'implanter :

- soit avec un retrait d'au moins 10 m,
- soit avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait du domaine public ferré et des rives du Loing :

- soit d'au moins 10m,
- soit au moins égal à celui observé par la construction existante.

AA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois les extensions peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites avec une emprise publique.

AA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

AA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée :

- pour les extensions : à 10% de l'emprise au sol existante du bâtiment existant,
- toutefois pour les bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m², l'emprise au sol de l'extension peut atteindre 20 m²,
- pour les annexes : à 1 bâtiment de 25 m² au plus d'emprise au sol.

AA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m.

Toutefois les travaux et les extensions d'une construction existante peuvent toujours atteindre la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4m.

AA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante doivent :

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment, sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme,
- soit être de style contemporain.

AA12 - STATIONNEMENT

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

AA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

7. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE N

N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2.

N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et aménagements :

- d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- nécessaires aux services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que s'ils n'induisent pas le comblement de zones humides.

Les bâtiments d'hébergement des animaux aux prés.

DANS LES SECTEURS HUMIDES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le comblement et l'imperméabilisation des berges sont interdites.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DU CAPTAGE

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à générer des risques de pollution des eaux souterraines.

N3 - DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou un chemin, praticable par les engins de secours et dont la configuration est compatible avec l'occupation et l'utilisation du sol.

N4 - RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts

pluviaux (caniveaux) ou puits est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation liée à une activité autorisée dans la zone non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Il est imposé un retrait d'au moins 75m de la RD 607

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent observer un retrait d'au moins 15 m.

Toutefois cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leur emprise au sol n'excède pas 20m² et que leur hauteur est inférieure à 4 m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 10m du domaine public ferré,

- 20m des rives du Loing,

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 5 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les antennes, pylônes et mâts nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

les constructions doivent être en bois ou revêtues de bois.

Les clôtures doivent être constituées de haies et/ou de lisses en bois.

N12 - STATIONNEMENT

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

N13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

8. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NA

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA2 ci-dessous et notamment :

- toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement,
- le comblement des rus et autres zones humides.

DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions sont interdits y compris les travaux visant à créer de la surface de plancher dans ou en dehors de bâtiments existants.

NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les travaux et les extensions d'une construction existante, dans les conditions suivantes :

- soit qu'ils n'induisent pas de changement de destination,
- soit avec un changement de destination pour :
 - Agricole ou forestier,
 - Services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le pavillon « d'Artagnan » à l'intérieur du parc du château, les travaux de la construction existante pour un usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier

Les aménagements liés aux occupations et utilisations du sol ci-dessus.

Les annexes des constructions existantes dans la zone.

DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DU CAPTAGE

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à générer des risques de pollution des eaux souterraines.

NA3 - DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

EAU POTABLE :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation liée à une activité autorisée dans la zone non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un

dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies, les constructions doivent s'implanter :

- soit avec un retrait d'au moins 10 m,
- soit avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Il est imposé un retrait du domaine public ferré et des rives du Loing :

- soit d'au moins 10m,
- soit au moins égal à celui observé par la construction existante.

NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois les extensions peuvent s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites avec une emprise publique.

NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

Il est imposé une distance minimale de 8m entre chaque construction.

NA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée :

- pour les extensions : à 10% de l'emprise au sol existante du bâtiment existant,
- toutefois pour les bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m², l'emprise au sol de l'extension peut atteindre 20 m²,
- pour les annexes : à 1 bâtiment de 25 m² au plus d'emprise au sol.

NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m.

Toutefois les travaux et les extensions d'une construction existante peuvent toujours atteindre la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4,5 m.

NA11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante doivent :

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment, sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme,
- soit être de style contemporain.

NA12 - STATIONNEMENT

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

NA13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

9. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NB

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble.

NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NB2 ci-dessous.

NB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à condition :

- soit qu'ils ne changent pas de destination,
- soit s'ils changent de destination que ce soit pour devenir :
 - des hébergements hôtelier et restauration,
 - des bureaux,
 - des commerces,
 - des services publics ou d'intérêt collectif.

NB3 - DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie,

NB4 - RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

EAUX USEES :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles devra être soumis

à un prétraitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation liée à une activité autorisée dans la zone non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des constructions doivent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 3 m

NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions des constructions doivent s'implanter soit en prolongement de l'une des constructions principales existantes sur le terrain soit en retrait d'au moins 3 m

NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

NB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée aux extensions et dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante du bâtiment existant et par bâtiment.

NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ne peuvent excéder le niveau de faîtage du bâtiment existant.

NB11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les travaux et les extensions d'une construction existante doivent:

- soit s'harmoniser avec l'architecture et le style de la construction existante,
- soit être de style contemporain.

CLOTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés.

NB12 - STATIONNEMENT

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

NB13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

10. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE NC

NC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne sont pas liées à l'exploitation de la carrière autorisée par l'arrêté préfectoral.

NC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est soumise à conditions.

NC3 - DESSERTE ET ACCES SUR VOIE

Il n'est pas fixé de règle.

NC4 - RESEAUX ET ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait d'au moins 50 m.

NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est imposé un retrait d'au moins 50 m.

NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

NC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 5 %.

NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 m.

NC11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NC12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

NC13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.