

PLU

Plan Local d'Urbanisme

REVISION DU PLU

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL
Commune d'Auzielle

4.1

Règlement écrit



***Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 3 octobre 2024
approuvant le PLU***



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL

Révision prescrite le : 15 mai 2018

Arrêté le : 14 décembre 2023

Approuvé le : 3 octobre 2024

Secrétariat général commun
de la Haute-Garonne

09 OCT. 2024

COURRIER ARRIVÉ



Mairie d'Auzielle

Le Village 31650 AUZIELLE

Tel: 05 61 00 07 60

Sommaire

Sommaire	2
Dispositions générales.....	3
ZONE UA	9
ZONE UB	24
ZONE UC	38
ZONE AU1	52
ZONE AU2	66
ZONE A.....	81
ZONE N	93
LEXIQUE	101

Dispositions générales

1. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Auzielle dans le respect de la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme.

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA, UB et UC
- zones à urbaniser : AU,
- zones agricoles : A,
- zones naturelles : N.

Les zones urbaines

- La zone **UA** : cette zone correspond au centre villageois.
- La zone **UB** : cette zone correspond aux extensions du centre villageois d'une certaine densité mais toutefois maîtrisée. Elle comprend un secteur **UBa** où la densité est plus limitée en raison de difficultés techniques de circulation et de desserte.
- La zone **UC** : cette zone correspond aux secteurs périphériques ou aux hameaux avec une densité plus lâche.

Les zones à urbaniser

- La zone **AU1** : cette zone correspond au secteur de développement « Les Hauts de Font Grande » situé à proximité directe du centre villageois ouvert à l'urbanisation en respectant les principes d'aménagement énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Centre ».
- La zone **AU2** : cette zone correspond aux secteurs d'extension limitée situés à l'ouest de la commune ouverts à l'urbanisation en respectant les principes d'aménagement énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Borde Petite ».

Les zones agricoles et naturelles

- La zone **A** : cette zone correspond à des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend plusieurs secteurs : un secteur **Ap** inconstructible en raison de la protection des abords de la Marcaissonne et un secteur **Aa** correspondant à site accueillant une activité existante de pépinière.
- La zone **N** : cette zone correspond aux espaces à préserver en raison de leur intérêt paysager, patrimonial et écologique. Elle comprend un secteur **Ne** à vocation d'accueil d'équipements de sport et de loisirs, de jardins familiaux et du cimetière paysager.

Les différentes zones et secteurs sont représentés sur le règlement graphique.

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- des **espaces boisés classés (EBC)** au titre de l'article L.113-1, repérés dans le règlement graphique et mentionnés à l'article 6 du présent règlement de chaque zone concernée,
- des **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, repérés dans le règlement graphique et répertoriés dans une liste ci après et figurant au document graphique,

- des **éléments du patrimoine bâtis à protéger** au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au règlement graphique et repertoriés dans une liste ci-après,
- des **éléments naturels et paysagers à préserver pour des motifs écologiques** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (alignements d'arbres, haies, parcs et jardins en milieu urbain) repérés au règlement graphique,
- d'un **site inscrit** (Église, château, fermes, pigeonniers et abords) dont le périmètre est repéré au règlement graphique,
- du **PPRn « Mouvement différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux »** dit **PPR « Sécheresse »** approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2013 qui figure en annexe,
- du **PPRn « Bassin de la Marcaissonne Saune Seillonne »** approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 2016 qui figure en annexe,
- des **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** dont la carte et la liste figurent en annexe,

3. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Le Règlement National d'Urbanisme (les articles d'ordre public) :

- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- article R.111-5 du code de l'urbanisme : desserte par les voies et sécurité des accès ;
- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ;
- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) dont la carte et la liste figurent en annexe : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code de l'environnement, le code de la construction et de l'habitat, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique ou le règlement sanitaire départemental.

4. Destinations et sous-destinations des constructions

Les articles R.151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations des constructions.

HABITATION
Logement
Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE
Artisanat et commerce de détail
Restauration

Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Cinéma
Hôtels
Autres hébergements touristiques
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salle d'art et de spectacles
Équipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Industrie
Entrepôts
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE
Exploitation agricole
Exploitation forestière

5. Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les chapitres 2 et 3 (articles 4 à 9) du règlement.

6. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif

La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans l'ensemble des zones du PLU. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, la réalisation de ces ouvrages techniques n'est pas soumise aux dispositions des chapitres 2 et 3 (articles 4 à 9) du règlement.

8. Reconstruction des bâtiments à l'identique après sinistre

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

9. Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 17 janvier 2012, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

10. Permis de démolir

Par délibération du conseil municipal du 17 janvier 2012, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R.421-27 du Code de l'Urbanisme).

11. Secteurs soumis au droit de préemption

Par délibération du conseil municipal du 3 octobre 2024, la commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

12. Règles de stationnement spécifiques aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

13. Emplacements Réservés

Les emplacements réservés, représentés au règlement graphique sont définis selon l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement du Chemin de Borde Petite	Commune	1195 m ²
2	Création d'une aire de retournement	Commune	88 m ²
3	Acquisition de terrain pour permettre un aménagement cohérent de l'espace public autour de l'église et de la mairie	Commune	160 m ²
4	Création d'une aire de retournement	Commune	85 m ²
5	Elargissement / aménagement d'une voie reliant le Chemin de Périole au Chemin de la Pigeonnière	Commune	620 m ²
6	Création d'une aire de retournement	Commune	73 m ²

7	Aménagement et sécurisation du carrefour	Commune	157 m ²
---	--	---------	--------------------

14. Les éléments de paysage et du patrimoine naturel à préserver pour motifs écologiques

Les arbres isolés, alignements d'arbres ou haies existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Les parcs et jardins en milieu urbain identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Leur rôle de poumon vert participant à la régulation d'îlots de chaleur et constitutif d'un corridor écologique en pas japonais doit être préservé. La composition paysagère existante doit être maintenue. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale du site. La constructibilité est limitée strictement aux installations et constructions nécessaires à la gestion du parc et jardin.

15. Les éléments du patrimoine architectural et bâti à préserver

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

ZONE UA



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article UA-1 : Usage, affectation des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les constructions et activités suivantes :

- A l'intérieur du périmètre de l'OAP « Centre », les constructions ou opérations ne respectant pas et n'étant pas compatibles avec ses principes d'aménagements,
- Les constructions à destination « d'exploitation agricole ou forestière »,
- Les constructions à destination « d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sauf les bureaux,
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article UA-2 : Usage, affectations des sols et activités soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- Dans le périmètre de l'OAP « Centre, les constructions ou opérations doivent être compatibles et respecter ses principes d'aménagements,
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions existantes en termes d'intégration et de nuisances et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Article UA-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Mixité fonctionnelle

Néant.

Mixité sociale

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat de 5 logements et plus devra comprendre au moins 10% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements locatifs sociaux (1 minimum) et 30% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements à prix abordables (2 minimum) tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

Les opérations à destination d'habitat devront être compatibles avec les principes et programmations définies dans l'OAP « Centre ».

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Par opposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent chapitre 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

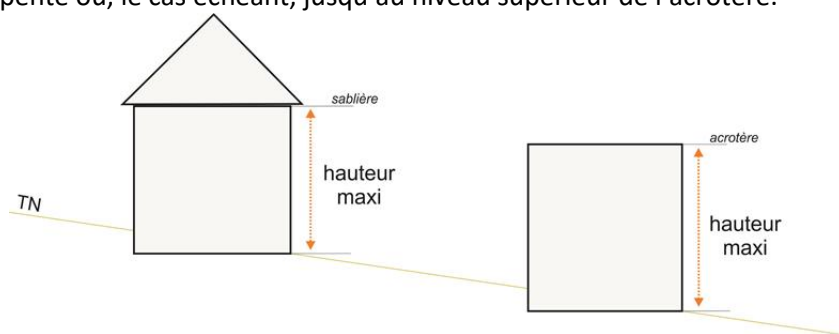
Article UA-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6 mètres ou 7 mètres dans le cas d'un terrain en pente (supérieure à 10%), ni ne dépasser R+1 (Rez-de-Chaussée + 1 étage maxi).

A l'intérieur de l'OAP « Centre », en partie Nord du secteur « La Place », dans le cas où une des façades principales des constructions s'implante en limite du Chemin des Cornouillers, la hauteur de celle-ci pourra déroger à la règle générale et atteindre 9 mètres maximum (R+2 maximum) comptés à partir du niveau de la chaussée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur...

En cas d'extension limitée de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

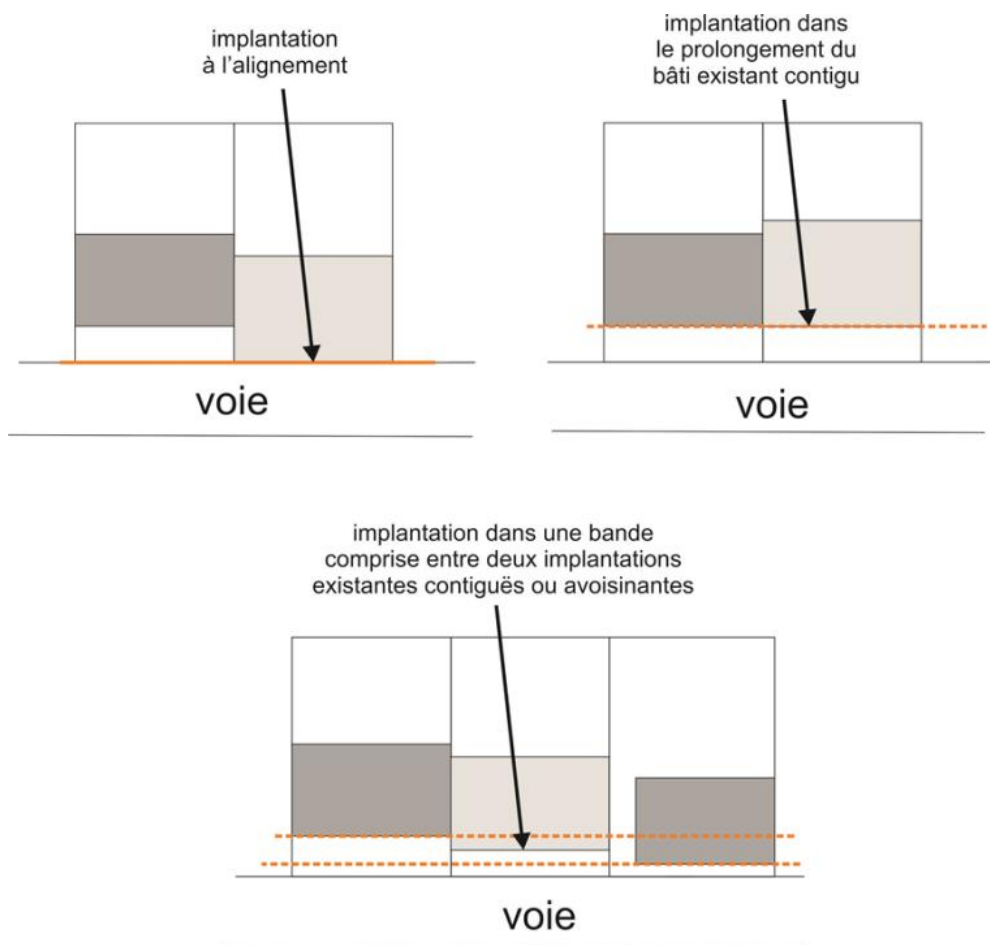
Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur du bâti nouveau pourra aller jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâti existant sur la propriété voisine.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans le prolongement du bâti existant contigu,
- soit dans une bande d'implantation comprise entre deux implantations de façades contigües ou immédiatement avoisinantes.



Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- En cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes. Dans ces cas, l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.
- En cas de construction sur un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, la règle pourra s'appliquer que sur l'une de ces voies ou emprises publiques.
- Pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Pour la construction d'annexes ou lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.

Les implantations devront être compatibles avec les principes d'aménagement de l'OAP « Centre ».

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales

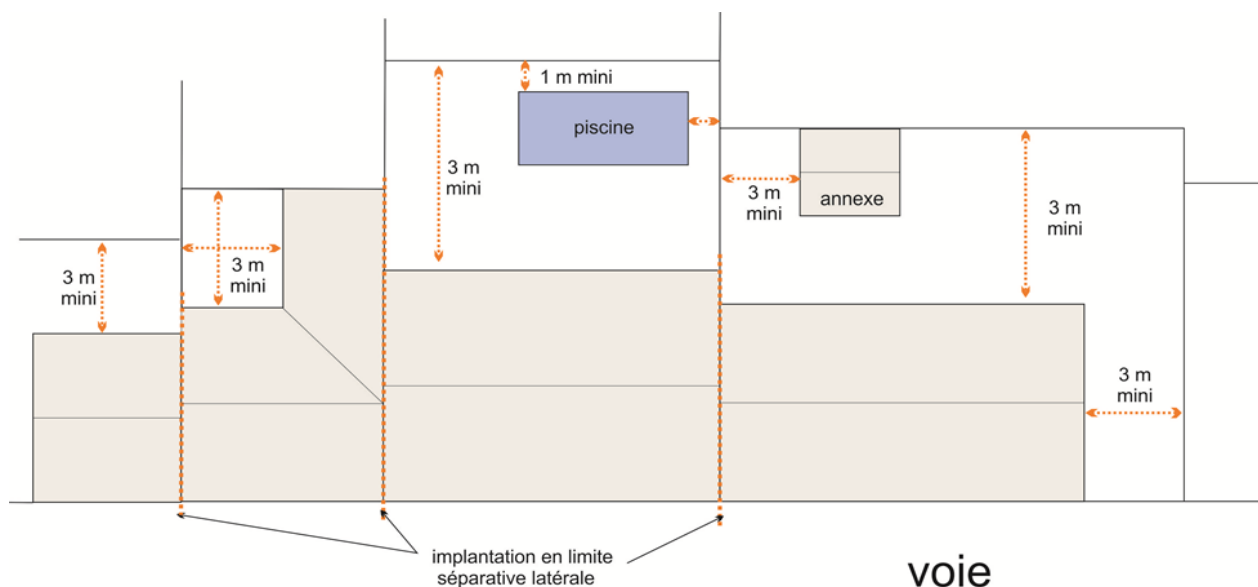
Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas où l'implantation ne se fait que sur une seule des deux limites séparatives latérales, la distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

Limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative de fond de terrain, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

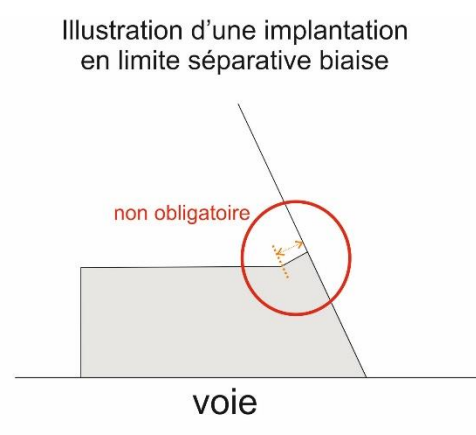
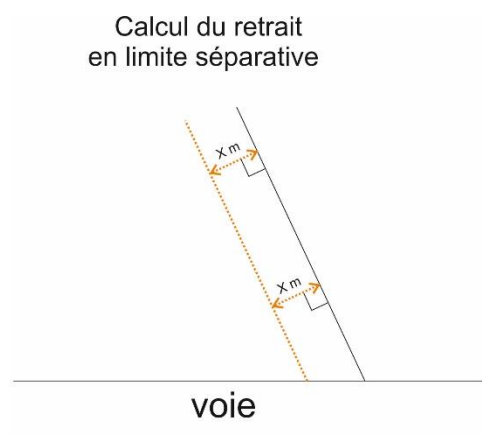
- En cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existante, l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- Pour la construction d'annexes qui pourront être implantées en limite ou en retrait de 3 mètres minimum.
- Pour la construction des piscines dont le nu intérieur du bassin pourra être implanté en retrait d'au moins 1 mètre des limites.
- Pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.



Les implantations devront être compatibles avec les principes d'aménagement de l'OAP « Centre ».

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UA-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Adaptation au terrain

Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain naturel et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (< 10%), les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,

- pour les terrains en pente ($\geq 10\%$), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

Façades

Toutes les façades (murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) des constructions édifiées sur l'unité foncière doivent présenter un traitement architectural cohérent et harmonieux. Aussi, le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Les enduits sont de teinte naturelle, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, conforme au nuancier de couleur de façade annexé au présent règlement.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur les containers et les matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 20% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent formées de murs aveugles.

Les ouvertures seront de préférence axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site. Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Le matériau de couverture sera de type tuile semi-ronde (canal, romane ou similaire), de teinte rouge ou rouge vieilli. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les toitures plates ou en pente faible ($< 10\%$) sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et de concerner moins de 30% de la surface totale des toitures du bâtiment. Au-delà, la surface de la toiture sera développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple).

Les dispositions ci-dessus (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ou aux verrières.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques...) sont admis en toiture, sous réserve d'être intégré à la pente du toit et à la composition architecturale de la toiture.

Éléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Accessoires

Les accessoires de constructions (antennes, blocs de climatisation...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets « électrique », « gaz »,... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

L'installation d'éolienne domestique est interdite.

Clôtures

Le long des voies et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Afin d'avoir une continuité bâtie sur rue, les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1,50 mètre, éventuellement surmonté d'un grillage. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur du muret pourra atteindre 1,80 mètre sur une longueur maximale de 3 mètres.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Dans le cas d'une clôture constitué d'un muret surmonté d'un grillage, elle sera de préférence doublée d'une haie végétale d'essences locales variées. Tout autre dispositif occultant (bâche, canisses ...) est interdit.

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie ou en limite séparative surmonté d'une clôture, l'ensemble bâti (mur de soutènement et mur de clôture) ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Article UA-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au règlement graphique (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres ou haies existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Les parcs et jardins en milieu urbain identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Leur rôle de poumon vert participant à la régulation d'îlots de chaleur et constitutif d'un corridor écologique en pas japonais doit être préservé. La composition paysagère existante doit être maintenue. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale du site. La constructibilité est limitée strictement aux installations et constructions nécessaires à la gestion du parc et jardin.

Aménagements paysagers et plantations

Les constructions, quel qu'en soit leur usage, leurs dimensions et leur nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces non bâtis non strictement nécessaires aux circulations doivent être aménagés, végétalisés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les plantations seront adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable.

Les jardins sur dalle présenteront une épaisseur de substrat d'au moins 80cm d'épaisseur, permettant d'accueillir des plantations semi-intensives et intensives.

Les espaces végétalisés bâtis et aménagés en surfaces végétalisées (toitures végétalisées, dalles végétalisées, aires de jeux, cheminements piétons non minéral, présenteront une surface minimale de substrat adapté au type de plantations envisagé (extensives et/ou semi-intensives).

Au minimum 10% de la surface de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » aménagé, planté et entretenu.

Les opérations nouvelles de plus de 4 lots ou logements doivent intégrer une surface minimale d'espaces verts communs arborés et plantés dont la superficie minimale est conditionnée aux critères suivants :

Opération de 5 à 20 logements : 15 m² par logements

Opération de 21 à 50 logements : 20 m² par logements

Opération de plus de 50 logements : 25 m² par logements

Les espaces libres de construction devront compter au moins un arbre de haute tige pour 250 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagés. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UA-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Véhicules motorisés

Les dispositions en matière de réalisation de places de stationnement de véhicules motorisés ci-après, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 2 lots ou logements.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place par chambre.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé 1 place par poste de travail.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics, il sera réalisé un nombre de places répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

En cas d'impossibilité technique pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

Vélos

Les dispositions en matière de réalisation d'emplacements de stationnement vélos, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les emplacements existants devront être à minima conservés.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 emplacement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de vente

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics, il sera réalisé un nombre d'emplacements répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

L'espace dédié au stationnement devra être accessible facilement sans portage de vélo.

Dans le cas d'opération de plus de 4 logements, l'espace dédié au stationnement devra également être accessible directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.

L'espace dédié au stationnement vélos, si celui-ci est séparé de la construction principale devra être clos et couvert pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 4.

La surface des espaces dédiés au stationnement vélo pourra être répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille, l'importance et la configuration du projet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

Les nouveaux accès sur les voies départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 4 lots ou plus devront respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront rester l'exception. Si elles existent, il pourra être demandé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

L'emprise des pistes cyclables ne pourra pas être inférieure à 2 mètres de largeur.

Article UA-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Eaux usées

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement du service de gestionnaire.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome défini selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ce dispositif devra être conforme à la réglementation en vigueur et être validé par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Autres réseaux

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Eclairage public

L'éclairage des espaces publics (voiries, places, parkings, espaces verts...) devra être adapté aux besoins tout en étant économe en énergie et en limitant la pollution lumineuse nocturne.

Il devra se conformer à la Charte éclairage public de l'intercommunalité, ainsi qu'à la délibération municipale relative à l'extinction nocturne de l'éclairage public (Délibération du conseil municipal n°2016-31 du 31 mai 2016).

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

ZONE UB



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article UB-1 : Usage, affectation des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les constructions et activités suivantes :

- Les constructions à destination « d'exploitation agricole ou forestière »,
- Les constructions à destination « d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sauf les bureaux,
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article UB-2 : Usage, affectations des sols et activités soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions existantes en termes d'intégration et de nuisances et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Article UB-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Mixité fonctionnelle

Néant.

Mixité sociale

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat de 5 logements et plus devra comprendre au moins 10% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements locatifs sociaux (1 minimum) et 30% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements à prix abordables (2 minimum) tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent chapitre 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

Les dispositions du présent chapitre (articles 4 à 7) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UB-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

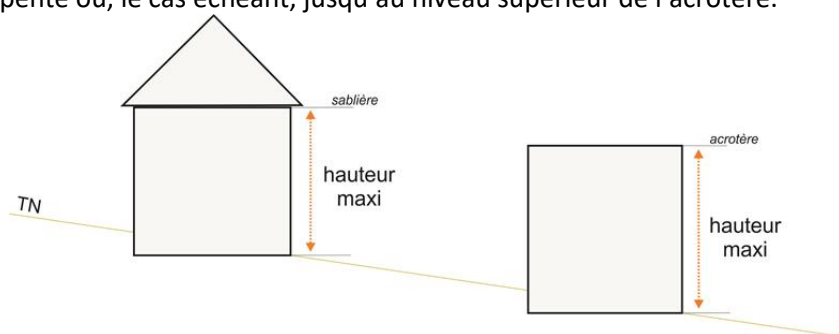
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6 mètres ou 7 mètres dans le cas d'un terrain en pente (supérieure à 10%), ni ne dépasser R+1 (Rez-de-Chaussée + 1 étage maxi).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur...

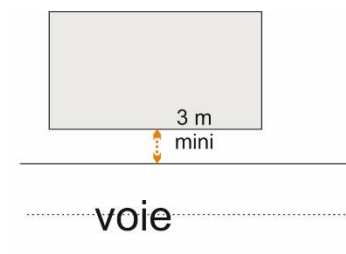
En cas d'extension limitée de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur du bâti nouveau pourra aller jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâti existant sur la propriété voisine.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.



En cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

Le long des cheminements piétons ou des espaces publics ne dépendant pas d'une voie, l'implantation des constructions en limite d'emprise est possible à condition que la hauteur (telle que définie ci-avant) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.

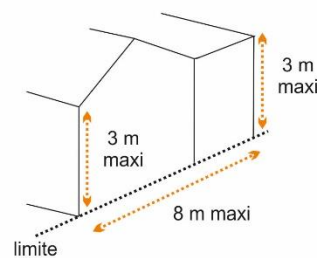
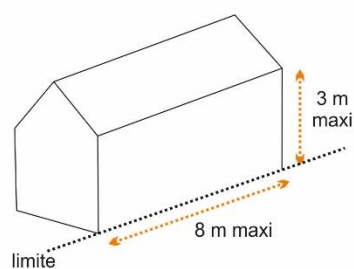
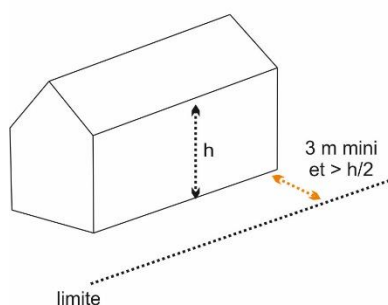
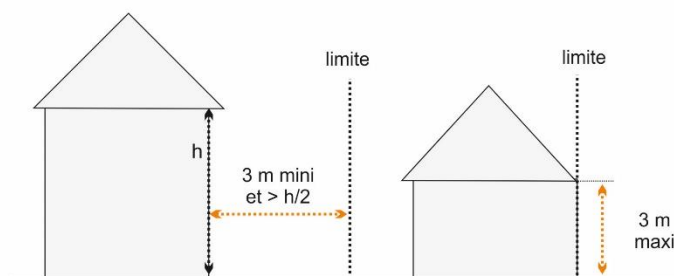
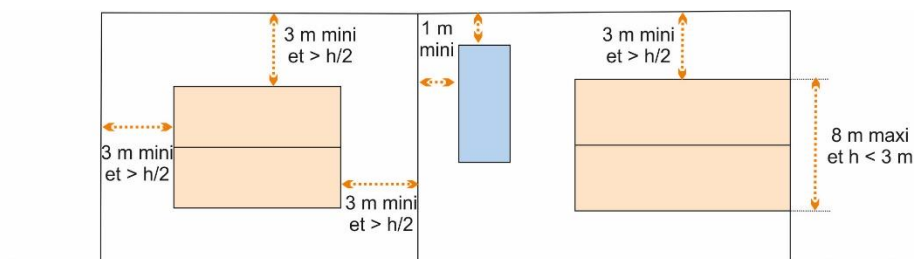
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est possible à condition que la hauteur (telle que définie ci-avant) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.



A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.

Calcul du retrait
en limite séparative

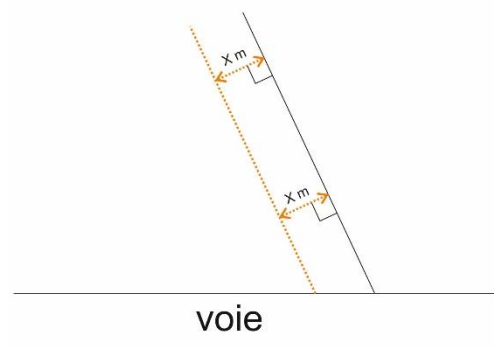
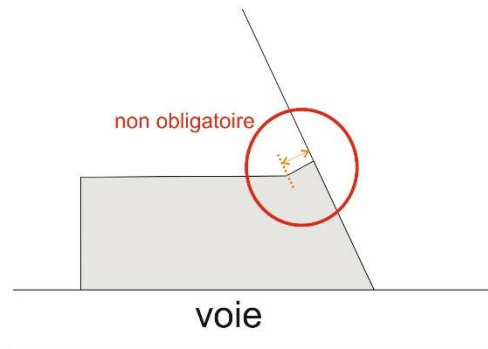


Illustration d'une implantation
en limite séparative biaisée



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article UB-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Adaptation au terrain

Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain naturel et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (< 10%), les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (> ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

Façades

Toutes les façades (murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) des constructions édifiées sur l'unité foncière doivent présenter un traitement architectural cohérent et harmonieux. Aussi, le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Les enduits sont de teinte naturelle, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, conforme au nuancier de couleur de façade annexé au présent règlement.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur les containers et les matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 50% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent formées de murs aveugles.

Les ouvertures seront de préférence axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site. Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Le matériau de couverture sera de type tuile semi-ronde (canal, romane ou similaire), de teinte rouge ou rouge vieilli. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les toitures plates ou en pente faible (<10%) sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction.

Les dispositions si dessus (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ou aux verrières.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, sont admis en toiture, sous réserve d'être intégré à la pente du toit et à la composition architecturale de la toiture.

Eléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Accessoires

Les accessoires de constructions (antennes, blocs de climatisation...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets « électrique », « gaz »,... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

L'installation d'éolienne domestique est interdite

Clôtures

Le long des voies et espaces publics :

Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage...).

De part et d'autre des portails, la hauteur des murs maçonnés pourra atteindre 1,80 mètre sur une longueur maximale de 3 mètres.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les dispositifs à claire-voie seront si besoin de préférence doublée d'une haie végétale d'essences locales variées. Tout autre dispositif occultant (bâche, canisses...) est interdit.

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie ou en limite séparative surmonté d'une clôture, l'ensemble bâti (mur de soutènement et mur de clôture) ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Article UB-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au règlement graphique (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres ou haies existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Les parcs et jardins en milieu urbain identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Leur rôle de poumon vert participant à la régulation d'îlots de chaleur et constitutif d'un corridor écologique en pas japonais doit être préservé. La composition paysagère existante doit être maintenue. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale du site. La constructibilité est limitée strictement aux installations et constructions nécessaires à la gestion du parc et jardin.

Aménagements paysagers et plantations

Les constructions, quel qu'en soit leur usage, leurs dimensions et leur nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces non bâtis non strictement nécessaires aux circulations doivent être aménagés, végétalisés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les plantations seront adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable.

Les jardins sur dalle présenteront une épaisseur de substrat d'au moins 80cm d'épaisseur, permettant d'accueillir des plantations semi-intensives et intensives.

Les espaces végétalisés bâtis et aménagés en surfaces végétalisées (toitures végétalisées, dalles végétalisées, aires de jeux, cheminements piétons non minéral, présenteront une surface minimale de substrat adapté au type de plantations envisagé (extensives et/ou semi-intensives).

Au minimum 20% de la surface de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » aménagé, planté et entretenu.

Les opérations nouvelles de plus de 4 lots ou logements doivent intégrer une surface minimale d'espaces verts communs arborés et plantés dont la superficie minimale est conditionnée aux critères suivants :

Opération de 5 à 20 logements : 15 m² par logements

Opération de 21 à 50 logements : 20 m² par logements
Opération de plus de 50 logements : 25 m² par logements

Les espaces libres de construction devront compter au moins un arbre de haute tige pour 250 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagés. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UB-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Véhicules motorisés

Les dispositions en matière de réalisation de places de stationnement de véhicules motorisés ci-après, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 2 lots ou logements.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place par chambre.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé 1 place par poste de travail.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics, il sera réalisé un nombre de places répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

En cas d'impossibilité technique pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

Vélos

Les dispositions en matière de réalisation d'emplacements de stationnement vélos, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les emplacements existants devront être à minima conservés.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 emplacement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de vente

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics, il sera réalisé un nombre d'emplacements répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

L'espace dédié au stationnement devra être accessible facilement sans portage de vélo.

Dans le cas d'opération de plus de 4 logements, l'espace dédié au stationnement devra également être accessible directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.

L'espace dédié au stationnement vélos, si celui-ci est séparé de la construction principale devra être clos et couvert pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 4.

La surface des espaces dédiés au stationnement vélo pourra être répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UB-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille, l'importance et la configuration du projet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

Les nouveaux accès sur les voies départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 4 lots ou plus devront respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront rester l'exception. Si elles existent, il pourra être demandé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

L'emprise des pistes cyclables ne pourra pas être inférieure à 2 mètres.

Article UB-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Eaux usées

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement du service de gestionnaire.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome défini selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ce dispositif devra être conforme à la réglementation en vigueur et être validé par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Autres réseaux

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Eclairage public

L'éclairage des espaces publics (voiries, places, parkings, espaces verts...) devra être adapté aux besoins tout en étant économe en énergie et en limitant la pollution lumineuse nocturne.

Il devra se conformer à la Charte éclairage public de l'intercommunalité, ainsi qu'à la délibération municipale relative à l'extinction nocturne de l'éclairage public (Délibération du conseil municipal n°2016-31 du 31 mai 2016).

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

ZONE UC



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article UC-1 : Usage, affectation des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les constructions et activités suivantes :

- Les constructions à destination « d'exploitation agricole ou forestière »,
- Les constructions à destination « d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sauf les bureaux,
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article UC-2 : Usage, affectations des sols et activités soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions existantes en termes d'intégration et de nuisances et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Article UC-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Mixité fonctionnelle

Néant.

Mixité sociale

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat de 5 logements et plus devra comprendre au moins 10% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements locatifs sociaux (1 minimum) et 30% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements à prix abordables (2 minimum) tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent chapitre 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

Les dispositions du présent chapitre (articles 4 à 7) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UC-4 : Volumétrie et implantation des constructions

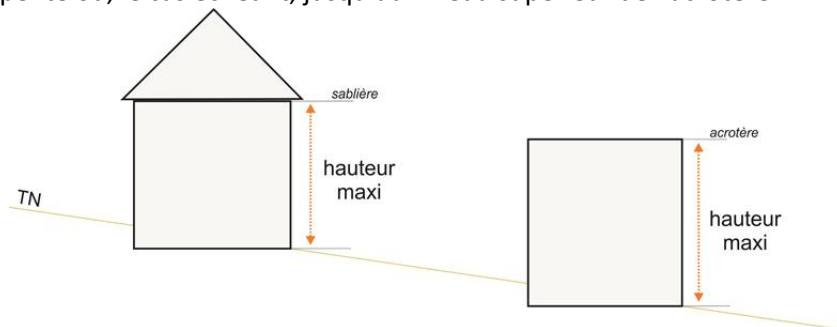
Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6 mètres ou 7 mètres dans le cas d'un terrain en pente (supérieure à 10%), ni ne dépasser R+1 (Rez-de-Chaussée + 1 étage maxi).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur...

En cas d'extension limitée de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

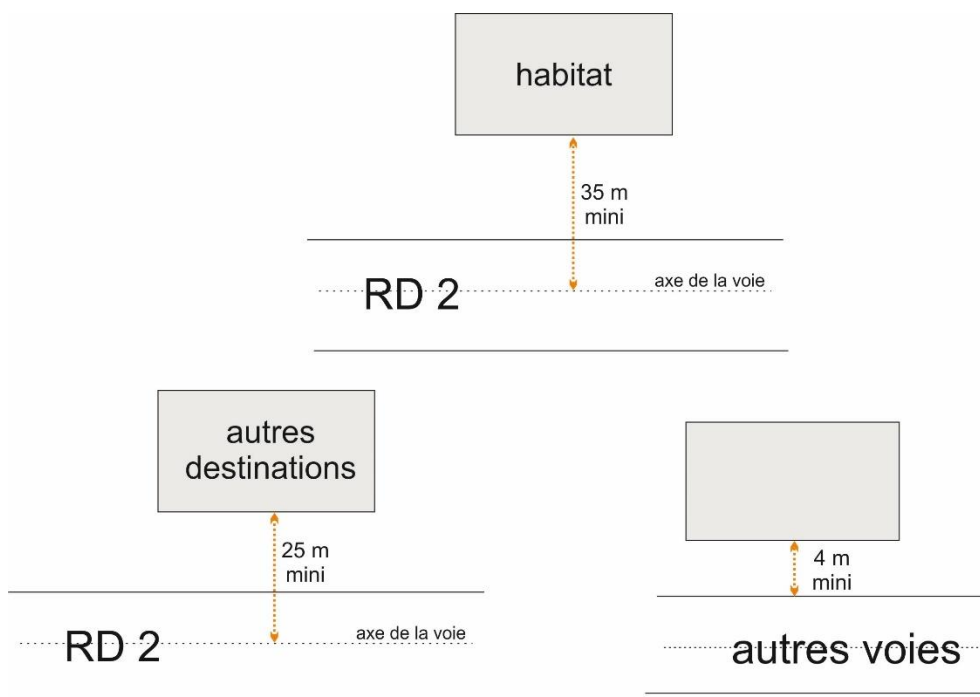
Les dispositions ci-après concernent les voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction devra être implantée avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées :

- au moins égal à 35 mètres de l'axe de la RD 2 pour les constructions à destination d'habitat,

- au moins égal à 25 mètres de l'axe de la RD 2 pour les autres constructions,
- au moins égal à 4 mètres des limites d'emprises des autres voies.

Le nu intérieur du bassin des piscines peut s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites de voies.



En cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

Le long des cheminements piétons ou des espaces publics ne dépendant pas d'une voie, l'implantation des constructions en limite d'emprise est possible pour les annexes à condition que leur hauteur (telle que définie ci-avant) sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 mètres.

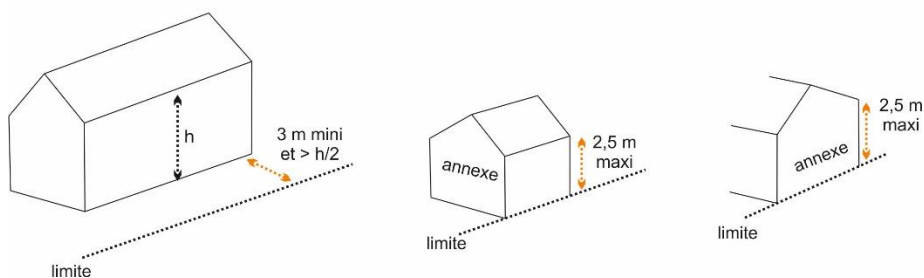
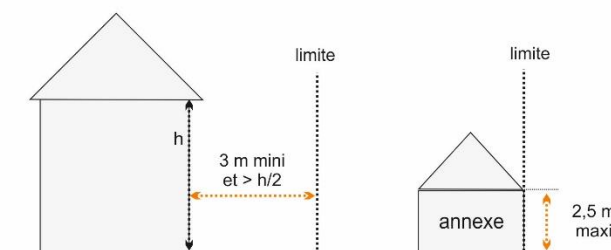
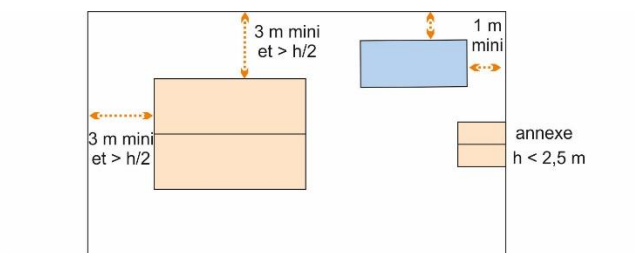
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est possible pour les annexes à condition que leur hauteur (telle que définie ci-avant) sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 mètres.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.



A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.

Calcul du retrait
en limite séparative

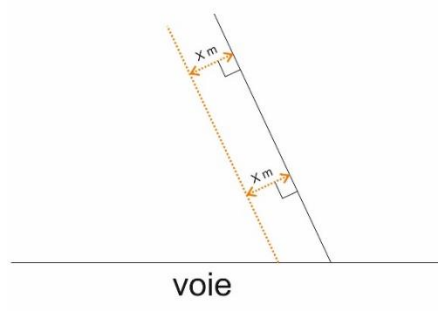
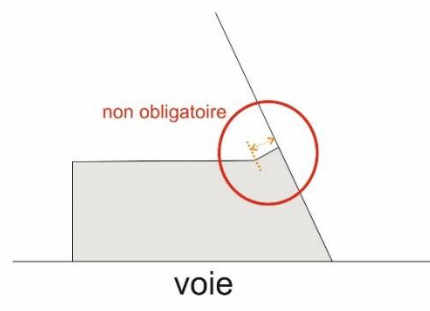


Illustration d'une implantation
en limite séparative biaisée



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article UC-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Adaptation au terrain

Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain naturel et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (< 10%), les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (> ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

Façades

Toutes les façades (murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) des constructions édifiées sur l'unité foncière doivent présenter un traitement architectural cohérent et harmonieux. Aussi, le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Les enduits sont de teinte naturelle, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, conforme au nuancier de couleur de façade annexé au présent règlement.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur les containers et les matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 50% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent formées de murs aveugles.

Les ouvertures seront de préférence axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site. Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Le matériau de couverture sera de type tuile semi-ronde (canal, romane ou similaire), de teinte rouge ou rouge vieilli. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les toitures plates ou en pente faible (<10%) sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction.

Les dispositions si dessus (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ou aux verrières.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, sont admis en toiture, sous réserve d'être intégré à la pente du toit et à la composition architecturale de la toiture.

Eléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Accessoires

Les accessoires de constructions (antennes, blocs de climatisation...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets « électrique », « gaz »... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

L'installation d'éolienne domestique est interdite.

Clôtures

Le long des voies et espaces publics :

Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage...).

De part et d'autre des portails, la hauteur des murs maçonnés pourra atteindre 1,80 mètre sur une longueur maximale de 3 mètres.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les dispositifs à claire-voie seront si besoin de préférence doublée d'une haie végétale d'essences locales variées. Tout autre dispositif occultant (bâche, canisses...) est interdit.

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie ou en limite séparative surmonté d'une clôture, l'ensemble bâti (mur de soutènement et mur de clôture) ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Article UC-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au règlement graphique (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres ou haies existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Aménagements paysagers et plantations

Les constructions, quel qu'en soit leur usage, leurs dimensions et leur nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces non bâtis non strictement nécessaires aux circulations doivent être aménagés, végétalisés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les plantations seront adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable.

Les jardins sur dalle présenteront une épaisseur de substrat d'au moins 80cm d'épaisseur, permettant d'accueillir des plantations semi-intensives et intensives.

Les espaces végétalisés bâtis et aménagés en surfaces végétalisées (toitures végétalisées, dalles végétalisées, aires de jeux, cheminements piétons non minéral, présenteront une surface minimale de substrat adapté au type de plantations envisagé (extensives et/ou semi-intensives).

Au minimum 30% de la surface de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » aménagé, planté et entretenu.

Les opérations nouvelles de plus de 4 lots ou logements doivent intégrer une surface minimale d'espaces verts communs arborés et plantés dont la superficie minimale est conditionnée aux critères suivants :

Opération de 5 à 20 logements : 15 m² par logements

Opération de 21 à 50 logements : 20 m² par logements

Opération de plus de 50 logements : 25 m² par logements

Les espaces libres de construction devront compter au moins un arbre de haute tige pour 250 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagés. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UC-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Véhicules motorisés

Les dispositions en matière de réalisation de places de stationnement de véhicules motorisés ci-après, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 2 lots ou logements.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place par chambre.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé 1 place par poste de travail.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics, il sera réalisé un nombre de places répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

En cas d'impossibilité technique pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font

défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

Vélos

Les dispositions en matière de réalisation d'emplacements de stationnement vélos, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis. En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les emplacements existants devront être à minima conservés.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 emplacement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de vente

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics, il sera réalisé un nombre d'emplacements répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

L'espace dédié au stationnement devra être accessible facilement sans portage de vélo.

Dans le cas d'opération de plus de 4 logements, l'espace dédié au stationnement devra également être accessible directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.

L'espace dédié au stationnement vélos, si celui-ci est séparé de la construction principale devra être clos et couvert pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 4.

La surface des espaces dédiés au stationnement vélo pourra être répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UC-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille, l'importance et la configuration du projet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

Les nouveaux accès sur la RD 2 sont interdits. Les terrains non desservis par une autre voie sont donc inconstructibles. Pour les autres voies départementales, les nouveaux accès devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 4 lots ou plus devront respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront rester l'exception. Si elles existent, il pourra être demandé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

L'emprise des pistes cyclables ne pourra pas être inférieure à 2 mètres.

Article UC-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Eaux usées

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement du service de gestionnaire.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome défini selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ce dispositif devra être conforme à la réglementation en vigueur et être validé par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Autres réseaux

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Eclairage public

L'éclairage des espaces publics (voiries, places, parkings, espaces verts...) devra être adapté aux besoins tout en étant économe en énergie et en limitant la pollution lumineuse nocturne.

Il devra se conformer à la Charte éclairage public de l'intercommunalité, ainsi qu'à la délibération municipale relative à l'extinction nocturne de l'éclairage public (Délibération du conseil municipal n°2016-31 du 31 mai 2016).

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

ZONE AU1



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article AU1-1 : Usage, affectation des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les constructions et activités suivantes :

- Les constructions ou opérations ne respectant pas et n'étant pas compatibles avec les principes d'aménagements de l'Orient d'Aménagement et de Programmation intitulée OAP « Centre »,
- Les constructions à destination « d'exploitation agricole ou forestière »,
- Les constructions à destination « d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sauf les bureaux,
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article AU1-2 : Usage, affectations des sols et activités soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- Les constructions ou opérations compatibles et respectant les principes d'aménagements de l'Orient d'Aménagement et de Programmation intitulée OAP « Centre ».
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions existantes en termes d'intégration et de nuisances et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Article AU1-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Mixité fonctionnelle

Néant.

Mixité sociale

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat de 5 logements et plus devra comprendre au moins 10% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements locatifs sociaux (1 minimum) et 30% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements à prix abordables (2 minimum) tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

Les opérations à destination d'habitat devront être compatibles avec les principes et programmations définies dans l'OAP « Centre ».

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent chapitre 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

Les dispositions du présent chapitre (articles 4 à 7) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

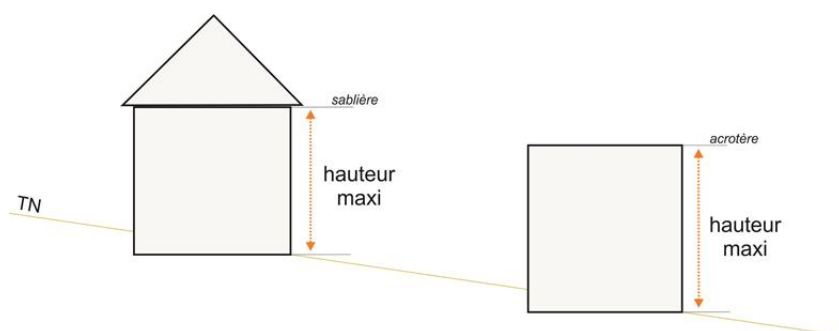
Article AU1-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6 mètres ou 7 mètres dans le cas d'un terrain en pente (supérieure à 10%), ni ne dépasser R+1 (Rez-de-Chaussée + 1 étage maxi).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur...

En cas d'extension limitée de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur du bâti nouveau pourra aller jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâti existant sur la propriété voisine.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction doit être implantée en limite ou en recul de 5 mètres maximum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Elles devront respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP « Centre ».

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en limite ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

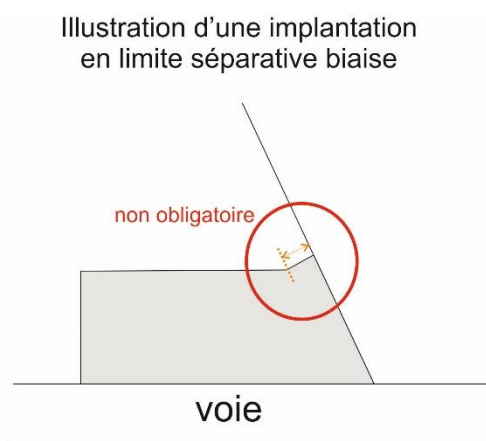
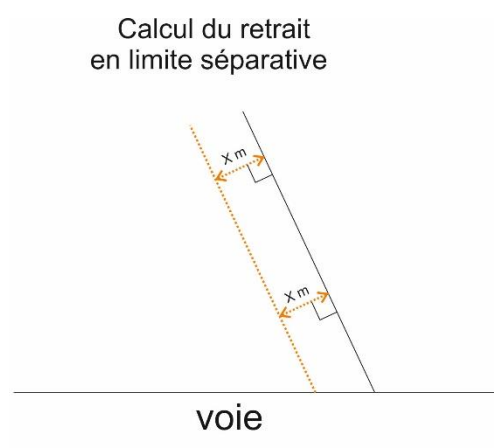
Les implantations devront être compatibles avec les principes d'aménagement de l'OAP « Centre ».

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AU1-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Adaptation au terrain

Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain naturel et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (< 10%), les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (> ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

Façades

Toutes les façades (murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) des constructions édifiées sur l'unité foncière doivent présenter un traitement architectural cohérent et harmonieux. Aussi, le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Les enduits sont de teinte naturelle, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, conforme au nuancier de couleur de façade annexé au présent règlement.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur les containers et les matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 50% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent formées de murs aveugles.

Les ouvertures seront de préférence axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site. Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Le matériau de couverture sera de type tuile semi-ronde (canal, romane ou similaire), de teinte rouge ou rouge vieilli. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les toitures plates ou en pente faible (<10%) sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction.

Les dispositions ci-dessus (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ou aux verrières.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, sont admis en toiture, sous réserve d'être intégré à la pente du toit et à la composition architecturale de la toiture.

Accessoires

Les accessoires de constructions (antennes, blocs de climatisation...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets « électrique », « gaz »... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

L'installation d'éolienne domestique est interdite

Clôtures

Le long des voies et espaces publics :

Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage...).

De part et d'autre des portails, la hauteur des murs maçonnés pourra atteindre 1,80 mètre sur une longueur maximale de 3 mètres.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les dispositifs à claire voie seront si besoin de préférence doublée d'une haie végétale d'essences locales variées. Tout autre dispositif occultant (bâche, canisses, panneaux de bois...) est interdit.

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie ou en limite séparative surmonté d'une clôture, l'ensemble bâti (mur de soutènement et mur de clôture) ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Article AU1-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au règlement graphique (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres ou haies existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Aménagements paysagers et plantations

Les constructions, quel qu'en soit leur usage, leurs dimensions et leur nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces non bâtis non strictement nécessaires aux circulations doivent être aménagés, végétalisés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les plantations seront adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable.

Les jardins sur dalle présenteront une épaisseur de substrat d'au moins 80cm d'épaisseur, permettant d'accueillir des plantations semi-intensives et intensives.

Les espaces végétalisés bâtis et aménagés en surfaces végétalisées (toitures végétalisées, dalles végétalisées, aires de jeux, cheminements piétons non minéral, présenteront une surface minimale de substrat adapté au type de plantations envisagé (extensives et/ou semi-intensives).

Au minimum 20% de la surface de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » aménagé, planté et entretenu.

Les opérations nouvelles de plus de 4 lots ou logements doivent intégrer une surface minimale d'espaces verts communs arborés et plantés dont la superficie minimale est conditionnée aux critères suivants :

Opération de 5 à 20 logements : 15 m² par logements

Opération de 21 à 50 logements : 20 m² par logements

Opération de plus de 50 logements : 25 m² par logements

Les espaces libres de construction devront compter au moins un arbre de haute tige pour 250 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagés. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article AU1-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Véhicules motorisés

Les dispositions en matière de réalisation de places de stationnement de véhicules motorisés ci-après, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 3 lots ou logements.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place par chambre.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé 1 place par poste de travail.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics, il sera réalisé un nombre de places répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

En cas d'impossibilité technique pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

Vélos

Les dispositions en matière de réalisation d'emplacements de stationnement vélos, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les emplacements existants devront être à minima conservés.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 emplacement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de vente

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics, il sera réalisé un nombre d'emplacements répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

L'espace dédié au stationnement devra être accessible facilement sans portage de vélo.

Dans le cas d'opération de plus de 4 logements, l'espace dédié au stationnement devra également être accessible directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.

L'espace dédié au stationnement vélos, si celui-ci est séparé de la construction principale devra être clos et couvert pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 4.

La surface des espaces dédiés au stationnement vélo pourra être répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article AU1-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille, l'importance et la configuration du projet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

Les nouveaux accès sur les voies départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 4 lots ou plus devront respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront rester l'exception. Si elles existent, il pourra être demandé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

L'emprise des pistes cyclables ne pourra pas être inférieure à 2 mètres.

Article AU1-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Eaux usées

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement du service de gestionnaire.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome défini selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ce dispositif devra être conforme à la réglementation en vigueur et être validé par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Autres réseaux

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Eclairage public

L'éclairage des espaces publics (voiries, places, parkings, espaces verts...) devra être adapté aux besoins tout en étant économe en énergie et en limitant la pollution lumineuse nocturne.

Il devra se conformer à la Charte éclairage public de l'intercommunalité, ainsi qu'à la délibération municipale relative à l'extinction nocturne de l'éclairage public (Délibération du conseil municipal n°2016-31 du 31 mai 2016).

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

ZONE AU2



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article AU2-1 : Usage, affectation des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les constructions et activités suivantes :

- Les constructions ou opérations ne respectant pas et n'étant pas compatibles avec les principes d'aménagements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée OAP « Borde Petite »,
- Les constructions à destination « d'exploitation agricole ou forestière »,
- Les constructions à destination « d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sauf les bureaux,
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article AU2-2 : Usage, affectations des sols et activités soumises à des dispositions particulières

Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- Les constructions ou opérations compatibles et respectant les principes d'aménagements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée OAP « Borde Petite ».
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions existantes en termes d'intégration et de nuisances et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

Article AU2-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Mixité fonctionnelle

Néant.

Mixité sociale

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat de 5 logements et plus devra comprendre au moins 10% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements locatifs sociaux (1 minimum) et 30% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements à prix abordables (2 minimum) tel que défini dans le PLH, sur la base du nombre total de logements programmés.

Les opérations à destination d'habitat devront être compatibles avec les principes et programmations définies dans l'OAP « Petite ».

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent chapitre 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

Les dispositions du présent chapitre (articles 4 à 7) ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article AU2-4 : Volumétrie et implantation des constructions

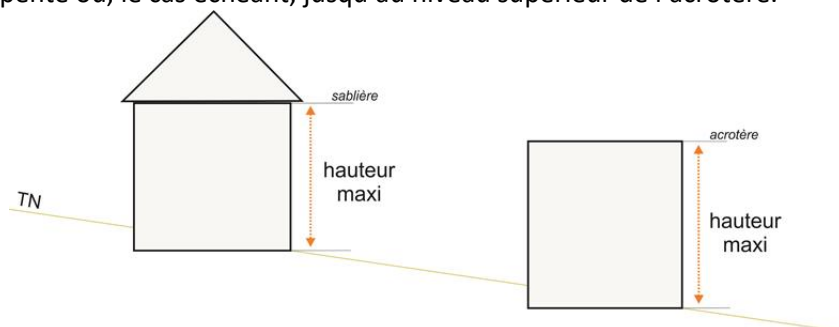
Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 6 mètres ou 7 mètres dans le cas d'un terrain en pente (supérieure à 10%), ni ne dépasser R+1 (Rez-de-Chaussée + 1 étage maxi).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur...

En cas d'extension limitée de constructions existantes de hauteur supérieure à celle imposée, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après concernent les voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction devra être implantée avec un recul par rapport aux limites de voies et emprises publiques, existantes ou projetées au moins égal à 4 mètres.

Le nu intérieur du bassin des piscines peut s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites de voies.

En cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

Le long des cheminements piétons ou des espaces publics ne dépendant pas d'une voie, l'implantation des constructions en limite d'emprise est possible pour les annexes à condition que leur hauteur (telle que définie ci-avant) sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 mètres.

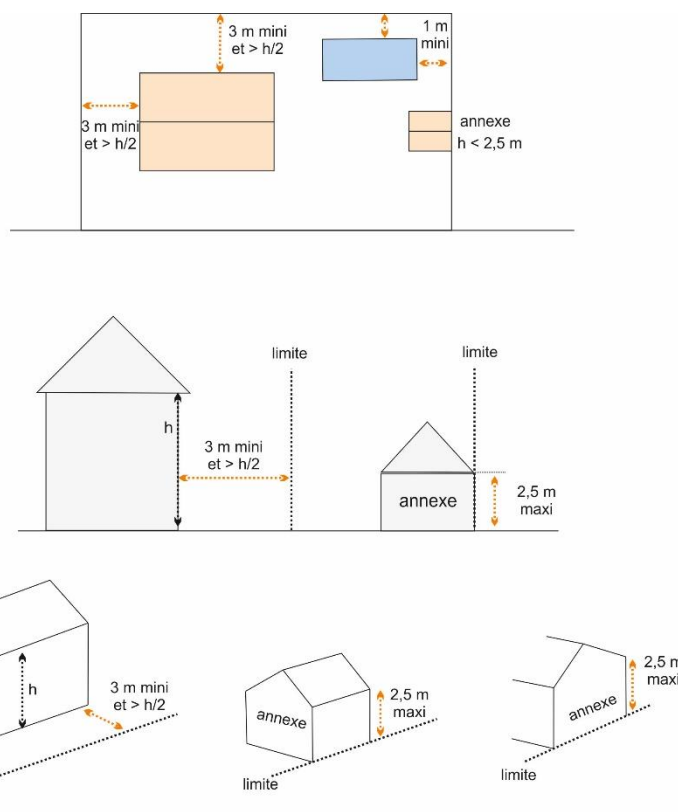
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est possible pour les annexes à condition que leur hauteur (telle que définie ci-avant) sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 mètres.

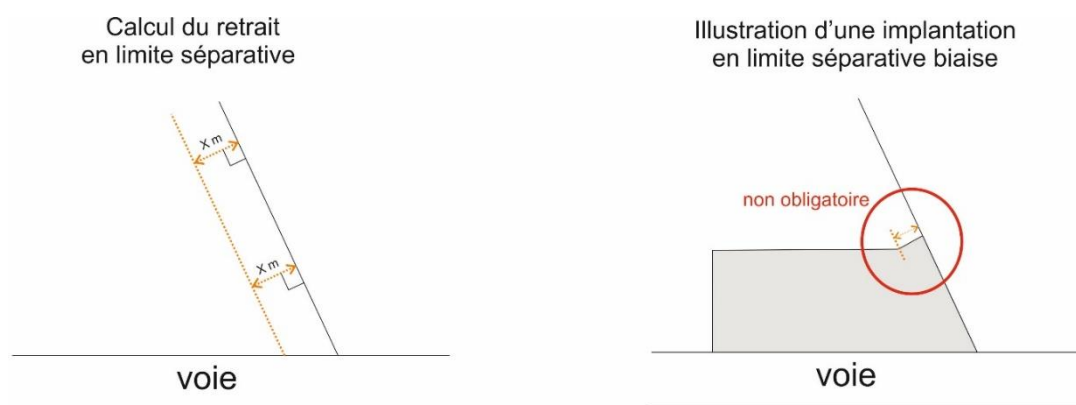
Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.



A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AU2-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Adaptation au terrain

Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain naturel et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (< 10%), les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (> ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

Façades

Toutes les façades (murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) des constructions édifiées sur l'unité foncière doivent présenter un traitement architectural cohérent et harmonieux. Aussi, le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Les enduits sont de teinte naturelle, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, conforme au nuancier de couleur de façade annexé au présent règlement.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur les containers et les matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les volets, portes et menuiseries doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée.

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 50% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent formées de murs aveugles.

Les ouvertures seront de préférence axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site. Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Le matériau de couverture sera de type tuile semi-ronde (canal, romane ou similaire), de teinte rouge ou rouge vieilli. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les toitures plates ou en pente faible (<10%) sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction.

Les dispositions ci-dessus (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ou aux verrières.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, sont admis en toiture, sous réserve d'être intégré à la pente du toit et à la composition architecturale de la toiture.

Accessoires

Les accessoires de constructions (antennes, blocs de climatisation,...) doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets « électrique », « gaz »,... devront être intégrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

L'installation d'éolienne domestique est interdite.

Clôtures

Le long des voies et espaces publics :

Les clôtures sur voie et emprise publique ne peuvent dépasser 1,80 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit par un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit par des haies vives composées d'essences végétales locales variées, doublées ou non d'un grillage,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie (grilles, grillage...).

De part et d'autre des portails, la hauteur des murs maçonnés pourra atteindre 1,80 mètre sur une longueur maximale de 3 mètres.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les dispositifs à claire voie seront si besoin de préférence doublée d'une haie végétale d'essences locales variées. Tout autre dispositif occultant (bâche, canisses...) est interdit.

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie ou en limite séparative surmonté d'une clôture, l'ensemble bâti (mur de soutènement et mur de clôture) ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Article AU2-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au règlement graphique (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres ou haies existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Aménagements paysagers et plantations

Les constructions, quel qu'en soit leur usage, leurs dimensions et leur nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces non bâtis non strictement nécessaires aux circulations doivent être aménagés, végétalisés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les plantations seront adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable.

Les jardins sur dalle présenteront une épaisseur de substrat d'au moins 80cm d'épaisseur, permettant d'accueillir des plantations semi-intensives et intensives.

Les espaces végétalisés bâtis et aménagés en surfaces végétalisées (toitures végétalisées, dalles végétalisées, aires de jeux, cheminements piétons non minéral, présenteront une surface minimale de substrat adapté au type de plantations envisagé (extensives et/ou semi-intensives).

Au minimum 20% de la surface de l'unité foncière du projet doit être maintenue en espace de « pleine terre » aménagé, planté et entretenu.

Les opérations nouvelles de plus de 4 lots ou logements doivent intégrer une surface minimale d'espaces verts communs arborés et plantés dont la superficie minimale est conditionnée aux critères suivants :

Opération de 5 à 20 logements : 15 m² par logements

Opération de 21 à 50 logements : 20 m² par logements

Opération de plus de 50 logements : 25 m² par logements

Les espaces libres de construction devront compter au moins un arbre de haute tige pour 250 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagés. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article AU2-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Véhicules motorisés

Les dispositions en matière de réalisation de places de stationnement de véhicules motorisés ci-après, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

Le nombre de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 3 lots ou logements.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place par chambre.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé 1 place par poste de travail.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics, il sera réalisé un nombre de places répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

En cas d'impossibilité technique pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

Vélos

Les dispositions en matière de réalisation d'emplacements de stationnement vélos, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les emplacements existants devront être à minima conservés.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 emplacement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de vente

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service publics, il sera réalisé un nombre d'emplacement répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

L'espace dédié au stationnement devra être accessible facilement sans portage de vélo.

Dans le cas d'opération de plus de 4 logements, l'espace dédié au stationnement devra également être accessible directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.

L'espace dédié au stationnement vélos, si celui-ci est séparé de la construction principale devra être clos et couvert pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 4.

La surface des espaces dédiés au stationnement vélo pourra être répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article AU2-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille, l'importance et la configuration du projet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

Les nouveaux accès sur la RD 2 sont interdits. Les terrains non desservis par une autre voie sont donc inconstructibles. Pour les autres voies départementales, les nouveaux accès devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 4 lots ou plus devront respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront rester l'exception. Si elles existent, il pourra être demandé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Pistes cyclables et cheminements piétons

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

La largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers sera étudiée en fonction du projet, de sa position sur la commune et en compatibilité aux normes en vigueur.

L'emprise des pistes cyclables ne pourra pas être inférieure à 2 mètres.

Article AU2-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Eaux usées

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement du service de gestionnaire.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome défini selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ce dispositif devra être conforme à la réglementation en vigueur et être validé par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Autres réseaux

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Eclairage public

L'éclairage des espaces publics (voiries, places, parkings, espaces verts...) devra être adapté aux besoins tout en étant économe en énergie et en limitant la pollution lumineuse nocturne.

Il devra se conformer à la Charte éclairage public de l'intercommunalité, ainsi qu'à la délibération municipale relative à l'extinction nocturne de l'éclairage public (Délibération du conseil municipal n°2016-31 du 31 mai 2016).

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

ZONE A



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article A-1 : Usage, affectation des sols et activités interdites dans la zone

Toute construction, occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article A-2, est interdite.

Dans le secteur Ap, sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Article A-2 : Usage, affectations des sols et activités soumises à des dispositions particulières

Sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, ni de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les logements nouvellement créés à condition que leur présence soit liée et nécessaire à l'activité principale d'une l'exploitation agricole ou forestière et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher.
 - La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
 - L'aménagement, la restauration, l'extension et la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation, sans création de logement supplémentaire, dans la limite de 30 % supplémentaires et 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol totale (existant + extension).
 - Les constructions d'annexes aux constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres maximum déterminé autour des constructions principales existantes.
 - Le changement de destination des constructions existantes identifiées au règlement graphique pour les destinations ou sous-destinations suivantes : habitation, équipements d'intérêt collectif ou de services publics, restauration, hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail. Ce changement de destination est autorisé à condition :
 - que les équipements et les réseaux soient suffisants,
 - qu'il ne nuise pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine.
- Il est également soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux constructions occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

En secteur Aa, sont autorisés les extensions, aménagements et surélévations des constructions et installations existantes à usage d'activité économique en lien avec l'aménagement et l'entretien d'espaces verts (pépinière, arboriculture, jardinier-paysagiste...).

Article A-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Néant.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article A-4 : Volumétrie et implantation des constructions

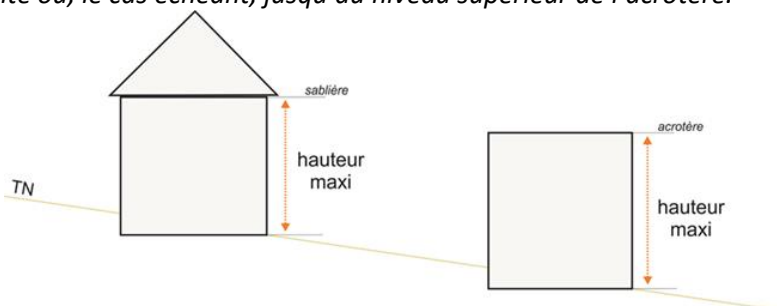
Emprise au sol

Les constructions à destination d'habitat et les annexes autorisées à l'article A-2 devront respecter les conditions d'emprise au sol maximum.

Pour les autres constructions autorisées, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder :

- 6 mètres pour les constructions à destination d'habitat,
- 14 mètres pour toute autre construction,
- 4 mètres pour les annexes.

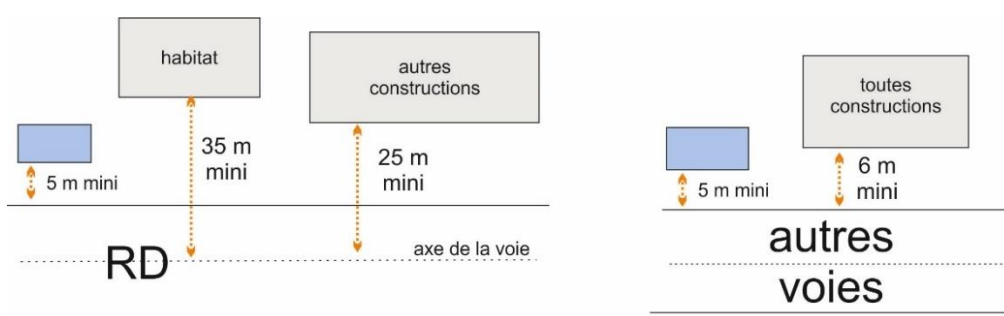
En secteur Aa, la hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 6 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée à un recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées :

- au moins égal à 35 mètres pour l'habitat et 25 mètres pour les autres constructions de l'axe des routes départementales ;
- au moins égal à 6 mètres des limites d'emprises des autres voies.

Le nu intérieur du bassin des piscines peut s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de voies.



Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le recul existant, ni ne nuisent à la sécurité.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

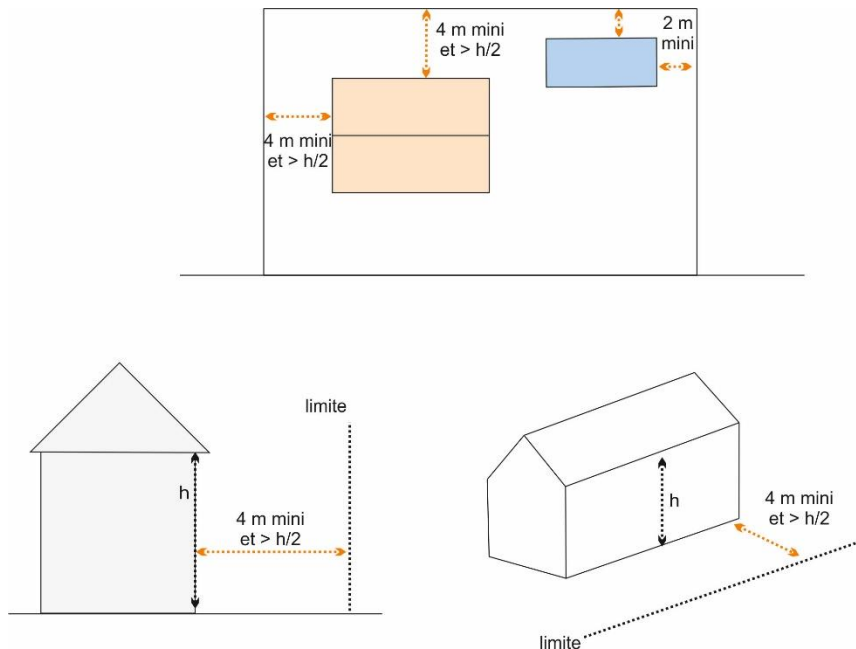
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article A-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Adaptation au terrain

Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (< 10%), les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en limite séparative. Les murs de soutènement sont limités à 1,50 mètre de hauteur. Ils sont interdits en limite séparative.

Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur les containers et les matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le bardage est autorisé uniquement pour les constructions à usage agricole. Pour les autres constructions, il est autorisé à condition de ne pas couvrir plus de 50 % des façades.

Les ouvertures seront de préférence axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site.

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

Les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière ne sont pas assujettis aux dispositions ci-après.

Dans le cas de toitures en pente, celle-ci sera comprise entre 25% et 35%. Le matériau de couverture sera de type tuile semi-ronde (canal, romane ou similaire), de teinte rouge ou rouge vieilli. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les toitures plates ou en pente faible (<10%) sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction.

Les dispositions ci-dessus (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m², aux vérandas ou aux verrières.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques, sont admis en toiture, sous réserve d'être intégré à la pente du toit et à la composition architecturale de la toiture.

Eléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Accessoires

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique », « gaz », ... devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du bâtiment existant, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

Clôtures

Seules les clôtures de type agricole sont autorisées : fils de fer, grillages, haies vives avec mélange d'essences locales, à l'exception des clôtures des ouvrages ou équipements nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Article A-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres ou haies existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Aménagements paysagers et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés, plantés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Article A-7 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places de stationnement aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

Les nouveaux accès sur la RD 2 sont interdits. Les terrains non desservis par une autre voie sont donc inconstructibles. Pour les autres voies départementales, les nouveaux accès devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article A-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Eaux usées

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement du service de gestionnaire.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome défini selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ce dispositif devra être conforme à la réglementation en vigueur et être validé par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Autres réseaux

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront de préférence enterrés.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

ZONE N



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article N-1 : Usage, affectation des sols et activités interdites dans la zone

Toute construction, occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article N-2, est interdite.

Article N-2 : Usage, affectations des sols et activités soumises à des dispositions particulières

Sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, ni de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux constructions occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

En secteur Ne, sont autorisées les constructions et installations à destination « d'Equipements d'intérêt collectif et services publics » et liées aux activités de sports et de loisirs, aux jardins familiaux ainsi qu'au cimetière paysager.

Article N-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Néant.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

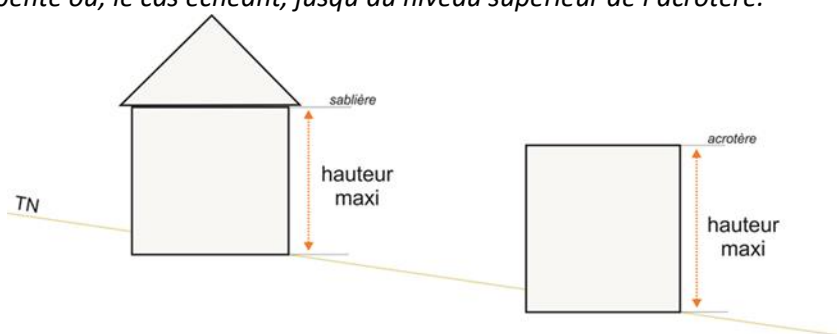
Article N-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder :

- 12 mètres pour les constructions d'équipements sportifs,
- 6 mètres pour toute autre construction.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée à un recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées d'au moins 6 mètres des limites d'emprise.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le recul existant, ni ne nuisent à la sécurité.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 4 mètres.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,40 m par rapport à la construction.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article N-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Clôtures

Seules les clôtures de type agricole sont autorisées : fils de fer, grillages, haies vives avec mélange d'essences locales, à l'exception des clôtures des ouvrages ou équipements nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Article N-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres ou haies existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Aménagements paysagers et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés, plantés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Article N-7 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places de stationnement aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

Les nouveaux accès sur les voies départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article N-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Eaux usées

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations ne produisant pas d'eaux usées.

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement en conformité avec le règlement du service de gestionnaire.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif :

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome défini selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ce dispositif devra être conforme à la réglementation en vigueur et être validé par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Autres réseaux

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront de préférence enterrés.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

LEXIQUE

Accès

Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Alignement

Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Construction couverte totalement ou partiellement close.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Espaces de pleine terre

Surfaces non imperméabilisées, composée du terrain naturel, non occupé par des éléments bâtis. Ils peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales.

Espaces libres

Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement et les surfaces occupées par les voiries internes.

Espaces verts

Espaces à dominante végétale à vocation urbaine.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite de fond de parcelle

Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.

Limite latérale

Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains ou lots. S'agissant d'une chaussée, bande longitudinale réservée à la circulation d'une seule file de véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol.