

COMMUNE DE LENTILLY



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Modification n° 5 du PLU

Approbation

Table des matières

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
Rappels et définitions	5
Article 1 - Champ d'application territoriale	5
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols	5
Article 3 - Division du territoire en zones.....	5
Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique	7
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles.....	7
Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :.....	8
Article 7 – Droit de préemption urbain :.....	8
Article 8 – Risques technologiques :	8
Article 9 – Éléments remarquables	8
Définitions	25
Illustration des notions de limites et de retraits	31
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	32
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua	34
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	35
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	36
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	42
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub.....	43
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	44
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	45
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	52
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc	53
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	54
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	55
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	60
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud	61
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	62
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	64
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	70
Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue.....	71
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	72
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	73
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	77
Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui.....	78
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	79
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	81
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	85
Chapitre VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Up.....	86
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	87

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	88
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	92
Chapitre IX - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uv.....	93
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	94
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	94
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	97
Chapitre X - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ux.....	98
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	99
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	100
TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	103
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	104
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	105
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	105
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	110
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	111
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	112
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	112
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	115
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AU	116
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	117
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	117
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	120
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa.....	121
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	122
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	123
Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	129
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	130
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	131
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	132
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	133
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	137
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	138
SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	139
SECTION II - Conditions de l'occupation du sol.....	140
TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)	145
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	146
11.1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions	146
11.2) Prescriptions applicables aux constructions neuves.....	148
11.3 - Restauration des bâtiments anciens	149
11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité	152
11.5) Constructions à très basse consommation énergétique (passives ou à énergie positive)	152

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappels et définitions

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LENTILLY

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.

La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, codifiée dans le livre V du code du patrimoine.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones urbaines (article R151-18 du code de l'urbanisme) :

Zones U : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Zones à urbaniser

Zones à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme) :

Zones AU, les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones agricoles

Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)

Zones A Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones naturelles et forestières

Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme)

Zones N, Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme

Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par des risques de glissement de terrains

Une étude de cartographie des instabilités et aptitudes à l'aménagement sur le département du Rhône a été réalisée par le CETE et la DDE du Rhône en 1989. Ce document n'a qu'une valeur indicative. Il a été reporté sur le document graphique du PLU. Cette étude a déterminé trois types de zones à risques géologiques :

· Zone à risque faible. Elle est constructible sous conditions de conception, de réalisation d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa et ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes, qui correspond globalement aux zones d'aléa faible et à certains cas particuliers de zone d'aléa moyen pour les secteurs déjà construits uniquement.

· Zone à risque moyen : des études sont indispensables pour tout projet

· Zone à risque fort : elle est inconstructible

La commune est concernée par des risques d'inondation identifiés au document graphique le long de certains cours d'eau.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 8 – Risques technologiques :

La commune de Lentilly est traversée par des canalisations de gaz qui imposent certaines protections. Ces protections sont décrites en annexe dans les servitudes d'utilité publique.

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Article 9 – Éléments remarquables

En référence à l'article L151-19 et L151-23 (ancienne codification L123-1-§7) du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

À l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 (d) et R421.23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de Lentilly, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur le document graphique sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et des corridors biologiques.

Pour les haies identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 (ancienne codification L123-1-§7.1§7) du code de l'urbanisme :

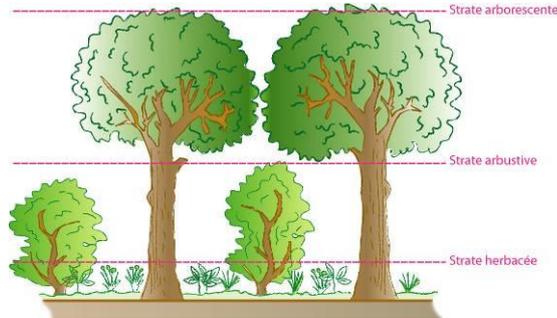
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux **rendus obligatoires par des nécessités techniques.**

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable

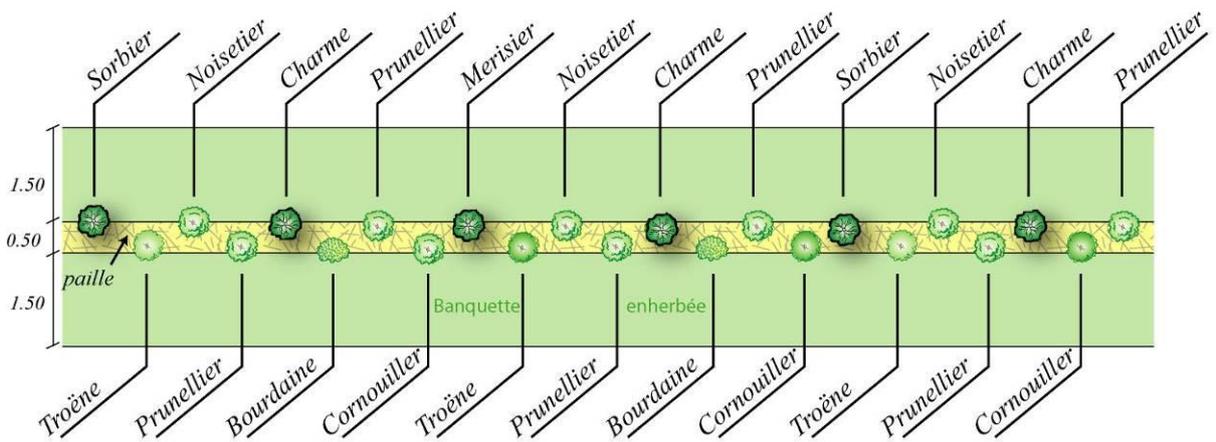
En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L151-19 et L151-23 (ancienne codification L123-1-§7), une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Charme (<i>Carpinus betulus</i>)
Bourdaïne (<i>Frangula vulgaris</i>)	Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)	Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)
Houx	
aubépine	

Pour les corridors écologiques identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 (ancienne codification L123-1-§7) du code de l'urbanisme :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions, autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- . dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- . les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- . maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- . dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Pour les zones humides identifiées sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 (ancienne codification L123-1-§7) du code de l'urbanisme :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L151-19 et L151-23 (ancienne codification L123-1-§7) du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 (ancienne codification L123-1-§7) du code de l'urbanisme :

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

- . les croix identifiées sur le document graphique avec la lettre E
- . l'aqueduc identifié sur le document graphique avec la lettre C
- . les puits sur le document graphique avec la lettre B

- . les cabanons de vigne identifiées sur le document graphique avec la lettre A
- . des éléments particuliers du bâti identifiées sur le document graphique avec la lettre D et listé ci-après de façon détaillée.

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable.

Pour ces constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Les ouvertures nouvelles sont autorisées.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (génoises, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes (ou aîtres) ne doivent pas être fermées.

Les corniches lyonnaises ne seront pas détruites.

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L123.157 (L 151-19 nouvelle codification) du code de l'urbanisme sont :

D1

Éléments remarquables

Ensemble de la construction et en particulier

Arcades, ouvertures, colonnes



D2

Maison bourgeoise

Éléments remarquables

L'ensemble



D3

Ancien bâti rural

Éléments remarquables

Aîtres (galerie), piliers en pierres dorées,

Escalier en pierre



D4

Ancien bâti rural

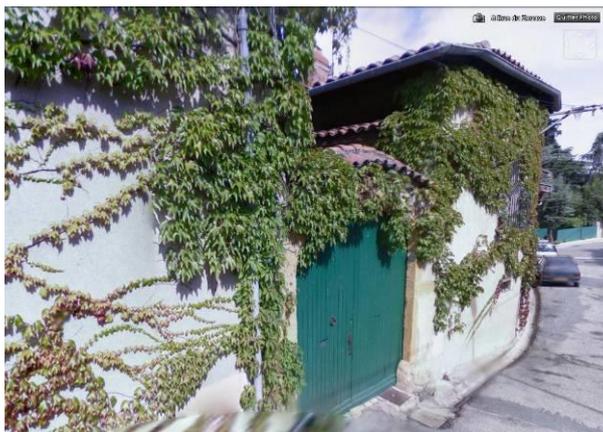
Éléments remarquables

Corniche lyonnaise



D5
Ancien bâti rural
Éléments remarquables

Corniche



D6
Ancienne ferme
Éléments remarquables

Mur et porche d'entrée



D7
Maison bourgeoise
Éléments remarquables

L'ensemble



D8
Éléments remarquables
Maison bourgeoise



D9

Ancien bâti rural

Éléments remarquables

Mur et porche d'entrée

(Corniche lyonnaise)



D10

Ancien bâti rural

Éléments remarquables

Aîtres (galerie), piliers et escalier en pierre



D11

Ancien bâti rural. Ferme à cour carrée

Éléments remarquables

Aîtres (galerie), piliers et escalier en pierre



D12

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Piliers en pierres dorées et escalier en pierre



D13

Vestige du moulin

Éléments remarquables

Piliers en pierres dorées et escalier en pierre



D14

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Piliers en pierres dorées et escalier en pierre



D15

Ancienne maison bourgeoise.

Éléments remarquables

L'ensemble



D16

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

L'ensemble



D17

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Clocheton



D18

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Piliers en pierres dorées et escalier en pierre



D19

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Mur de clôture



D20

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Piliers en pierres dorées et escalier



D21

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Colonnes en pierres dorées , escalier et galerie



D22

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Volume ouvert et poutraison



D23

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Volume ouvert



D24

Éléments remarquables

Porche d'entrée, corniche lyonnaise



D25

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Colonnes en pierres dorées, escalier



D26

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Colonnes, escalier



D27

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Portail, Colonnes, escalier



D28

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Colonnes, escalier, charpente remise



D29

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Porte, four à pain puits



D30

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Colonnes, escalier



D31

Maison bourgeoise

Éléments remarquables

L'ensemble



D32

Ancien bâti rural.

Éléments remarquables

Colonnes, escalier



D33

Maison bourgeoise Malatray

Éléments remarquables

L'ensemble

D34

Maison bourgeoise

Éléments remarquables

L'ensemble



D35

Maison rurale

Éléments remarquables

corniches



D36

Maison rurale

Éléments remarquables

Corniches



D37

Maison rurale

Éléments remarquables

Colonnes escaliers



D38

Maison rurale

Éléments remarquables

corniche



D39

Maison rurale

Éléments remarquables

portail



D40

Maison rurale

Éléments remarquables

Colonnes escaliers, galeries



D41

Maison rurale

Éléments remarquables

Portail, corniche



D42

Maison rurale

Éléments remarquables

colonnes



D43

Maison rurale

Éléments remarquables

Portail, corniche



D44

Maison bourgeoise

Éléments remarquables

Colonnes, galerie, lambrequin



D45

Maison rurale

Éléments remarquables

Colonnes, escaliers



D46

Maison bourgeoise

Éléments remarquables

ensemble



D47

Château du bourg

Éléments remarquables

ensemble



D48

Maison de village

Éléments remarquables

Ensemble escalier à vis, ouvertures moulurées



D49

Maison rurale

Éléments remarquables

Portail, corniches



D50

Maison bourgeoise quartier de la gare

Éléments remarquables

ensemble



D51

Maison rurale

Éléments remarquables

Colonnes, galeries



D52

Maison rurale

Éléments remarquables

Ouvertures moulurées sur jardin



Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâtiment à basse consommation (BBC)

Dans un bâtiment résidentiel BBC, la consommation d'énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure ou égale à 50 kWh/m² d'énergie primaire, ce seuil pouvant être légèrement modulé selon le climat et l'altitude. Actuellement défini dans l'arrêté du 8 mai 2007 relatif aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique", le niveau de performance BBC sera le niveau réglementaire de la réglementation thermique 2012.

"Nota" : Dans le PLU cette notion se réfère de manière générale à tous les bâtiments respectant des critères élevés de performances énergétiques, donc des bâtiments répondants aux exigences d'autres labels (Effinergie, Minergie, PassivHaus ou équivalent) sont également concernés.

Caravane

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux
- artisanal
- industriel

- d'entrepôts
- de stationnement

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

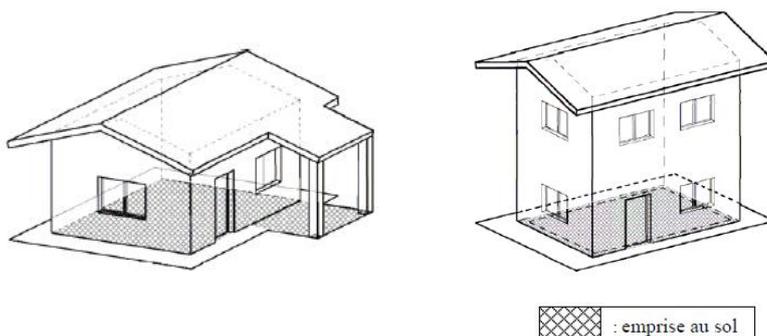
Emplacement Réservé et servitudes (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la 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.



Ensemble d'habitations

Toute opération de construction à partir de 3 logements

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

Espaces boisés classés (L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Exploitation agricole et SMA

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après^o et ayant un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

- Le caractère agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste

- *Entretien des parcs et jardins et élagage*
- *Prestations en travaux ou services agricoles*
- *Travaux de terrassement*
- *Vente de bois ou bûcheronnage*
- *Pension exclusive de chevaux*
- *Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle*

- **Le caractère professionnel :**

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

Au moins égale à la SMA (surface minimale d'assujettissement)

Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement art. L442.1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

Reconstruction à l'identique (article L111.3)

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

Article L151-15 du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Stationnement de caravanes :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

Doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.

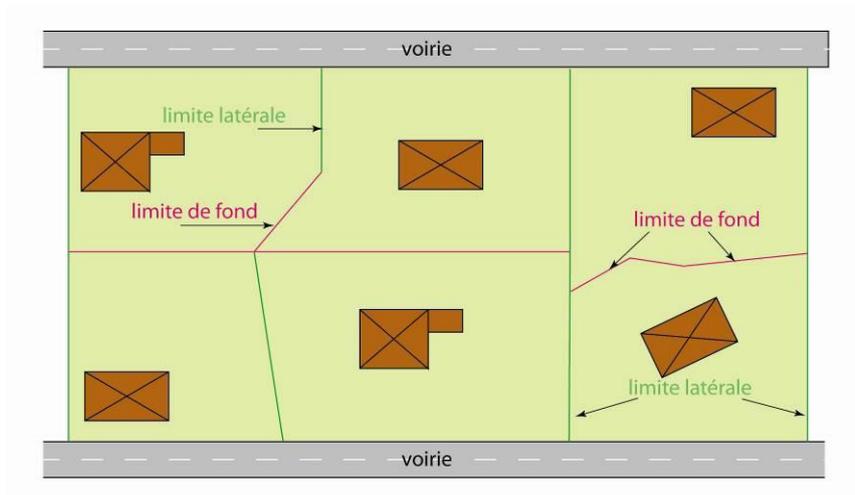
ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

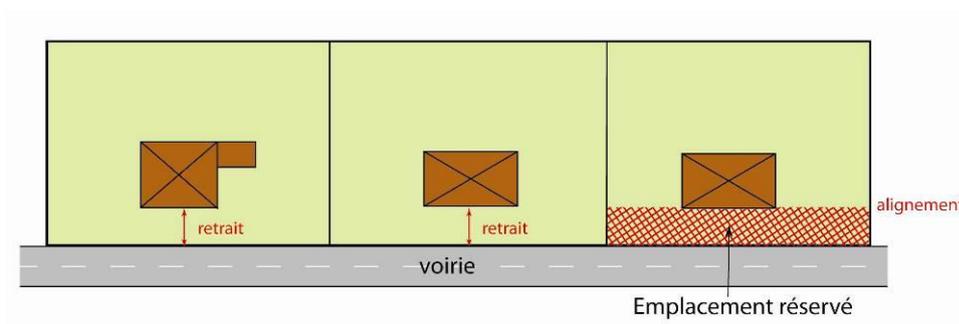
Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



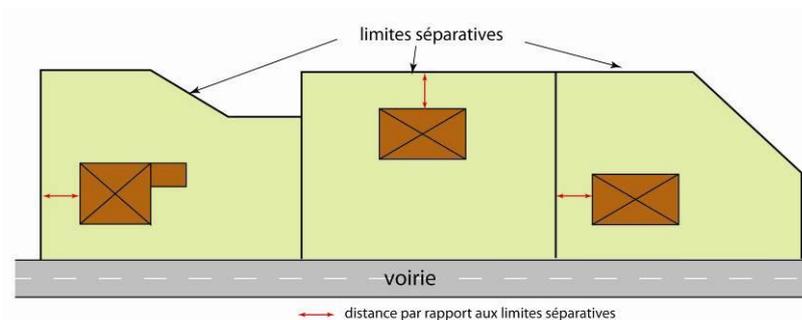
Le retrait par rapport aux voies (articles 6)

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris Rappel : les débords de toit sont limités à l'article 11).



Le retrait par rapport aux limites séparatives (articles 7)

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris. Rappel : les débords de toit sont limités à l'article 11).



TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

La zone U est divisée en plusieurs zones :

- . La zone Ua : à vocation centrale
- . La zone Ub : à vocation centrale de densification
- . La zone Uc : à vocation de première périphérie avec assainissement collectif
- . La zone Ud : correspondant aux secteurs partiellement desservis par l'assainissement collectif et pour lesquels le réseau collectif d'assainissement est programmé
- . La zone Ue : zone réservée aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés,
- . La zone Ui : zone réservée aux activités économiques
- . La zone Up : zone urbaine correspondant aux constructions et aux parcs d'intérêt patrimonial,
- . La zone Uv : zone réservée à l'aire d'accueil des gens du voyage
- . La zone Ux : zone réservée aux activités ferroviaires

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant à l'urbanisation traditionnelle ancienne du bourg. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, services) et aux activités artisanales. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua -1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- . agricole
- . d'entrepôts
- . de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- . d'activité industrielle
- . Les bâtiments à usage de commerces, activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

7 - En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite. De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés au commerce, l'artisanat, bureaux ou équipements d'intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Sont admises sous conditions :

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- . Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m² et de 300 m² d'emprise au sol.
- . Les commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente, et de 500 m² de surface de plancher.
- . Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80m² d'emprise au sol.
- . Les constructions à usage de stationnement collectif à condition qu'elles ne soient pas situées en front de rue.

Mixité sociale :

La zone Ua est soumise dans son intégralité à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme à ce titre dans tout programme de logements, 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette disposition s'applique à tout programme à partir du 2^e logement construit ou du 2^e lot sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation de la modification n°4 du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires intervenues sur les parcelles telles qu'existantes à l'approbation de la modification n°4 du PLU).

Le PLU met en place **au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme**, des secteurs d'alignements d'activités dans lesquels les Rez de Chaussée ne peuvent pas changer de destination vers de l'habitation ou des annexes à l'habitation

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

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

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

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

4 – Locaux communs des ordures ménagères

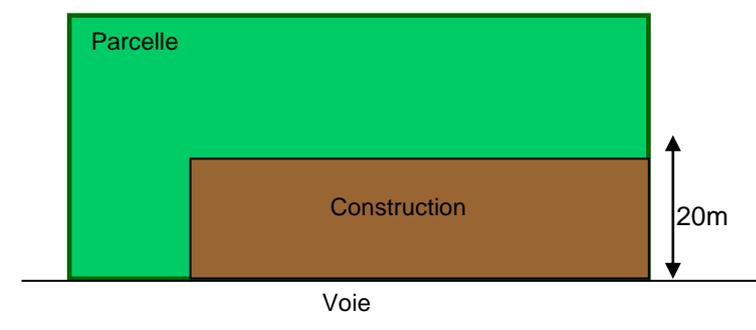
Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

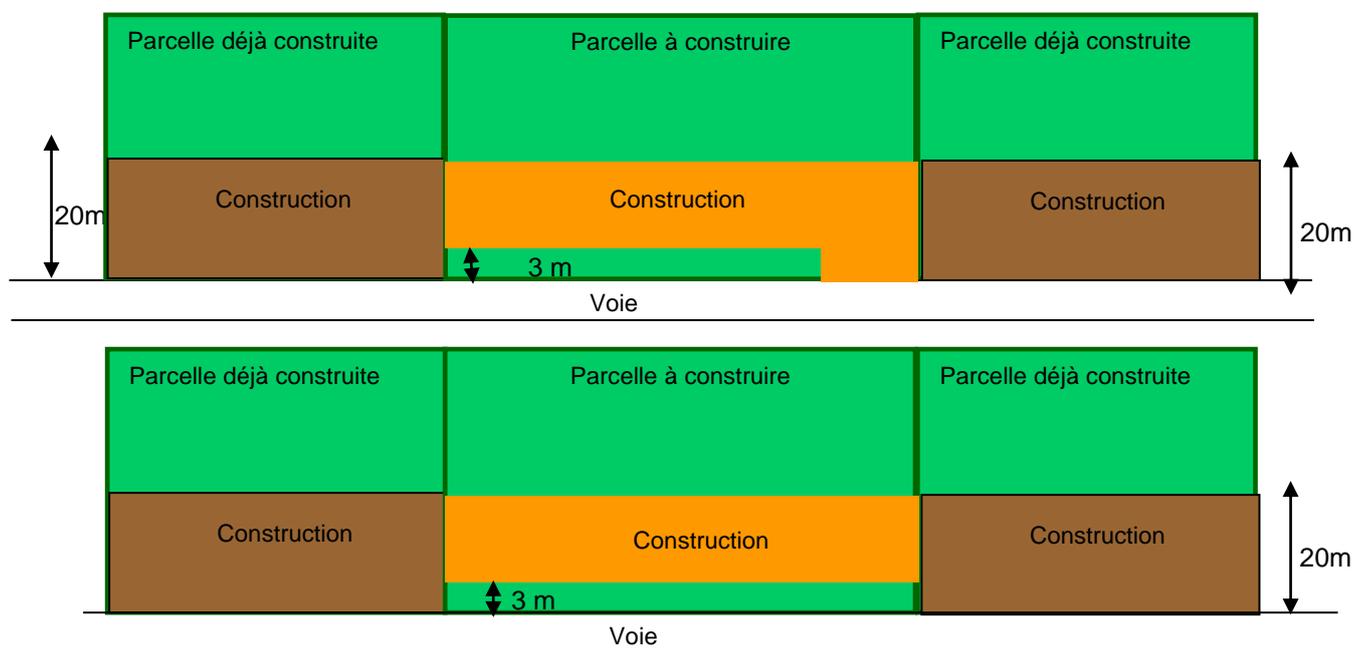
Sans objet.

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

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,

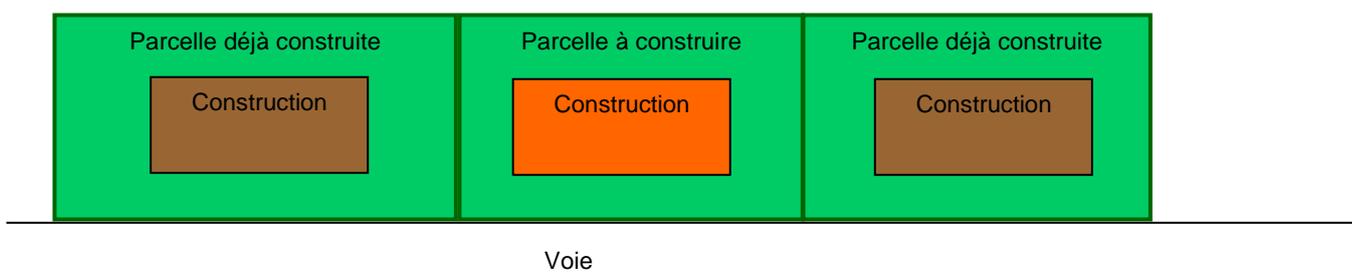


Toutefois une implantation avec un retrait compris entre 0 et 3m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée, stationnement etc.).



En cas de double voie, un seul alignement est exigé sur une des voies.

Dans les secteurs où les constructions situées sur les parcelles limitrophes sur rue, sont implantées avec un retrait un retrait supérieur à 3 m, la construction devra réaliser une continuité d'implantation avec au moins une des constructions voisines et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie



Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voies, seules sont autorisées les piscines, les annexes et les extensions des constructions existantes. Leur implantation est régie par l'article 7.

Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0,50m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris)

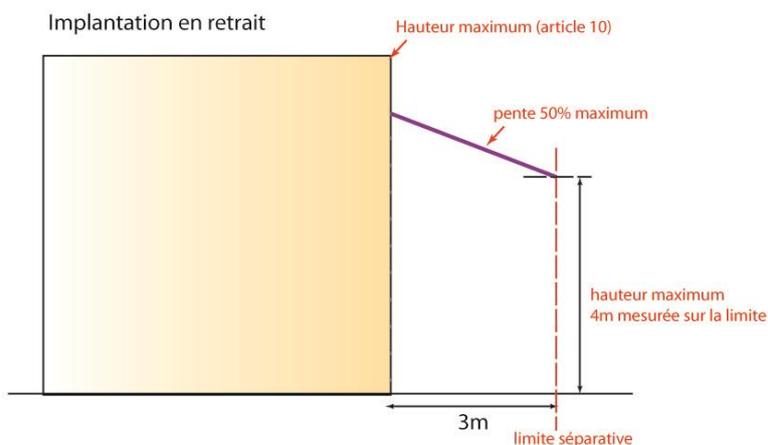
Pour les constructions implantées dans une bande de 0 à 20m à compter de l'alignement de la voie :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie sauf en cas d'impossibilité technique.

Par rapport aux autres limites séparatives de fond :

• Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

• Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m.

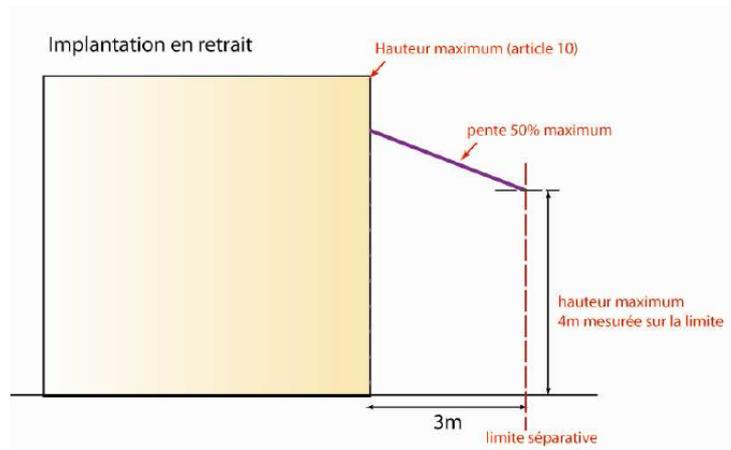


Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20m à compter de l'alignement de la voie :

• Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

• Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ua avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

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

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions devra s'intégrer avec les hauteurs des constructions avoisinantes, et devra s'harmoniser dans le cadre où la construction s'insère sans pouvoir excéder 2 niveaux sur Rez de Chaussée (R+2) + combles. Sa hauteur devra être en harmonie avec celle des constructions adjacentes existantes donnant sur la même rue.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ;

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

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est de 2,5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2,5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type

studio, T1 et T2.

- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est exigé au moins 3 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.

Stationnements vélos :

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

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

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

2) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés en pleine terre et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

3) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités devra être planté en pleine terre à hauteur de 10% de sa surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

5) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

6) Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle pour toute opération de construction

7) Pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, ou de bureaux, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Pour les constructions dépassant 2 niveaux sur RDC, il est imposé un système de végétalisation d'une partie des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

En zone Ua, il peut être dérogé à l'implantation en alignement de la voie définie à l'article 6 pour un nouvel édifice ou une reconstruction au bénéfice d'une végétalisation verticale de la façade sur rue dans la limite de la surface nécessaire pour assurer l'enracinement des plantes grimpantes en pleine terre.

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale de densification.

À vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- . agricole
- . d'entrepôts
- . de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- . d'activité industrielle
- . Les bâtiments à usage de commerces, d'activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Sont admis sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.

Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m² et de 300 m² d'emprise au sol.

Les commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente et de 500 m² de surface de plancher,

Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80m² d'emprise au sol.

Les constructions à usage de stationnement collectif à condition qu'elles ne soient pas situées en front de rue.

Mixité sociale :

La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme à ce titre dans tout programme de logements, 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette disposition s'applique à tout programme à partir du 2^e logement construit ou du 2^e lot sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation de la modification n°4 du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires intervenues sur les parcelles telles qu'existantes à l'approbation de la modification n°4 du PLU).

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.
- 5) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

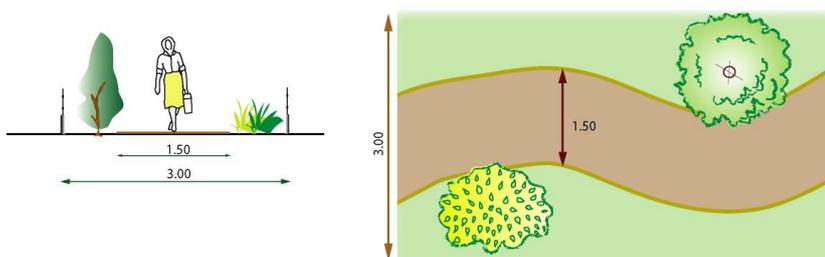
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

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

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement de la voie.

Lorsque la construction est intégrée dans un quartier d'habitat ancien, l'implantation devra être en cohérence avec l'implantation du bâti adjacent donnant sur la même voie. Dans ce cas, une implantation en deçà du retrait de 3m est autorisée.

Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les implantations des constructions nouvelles principales, devront être avec le sens de la plus grande longueur de la construction parallèle ou perpendiculaire à la voie (ne sont pas concernées, les annexes et les piscines).

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

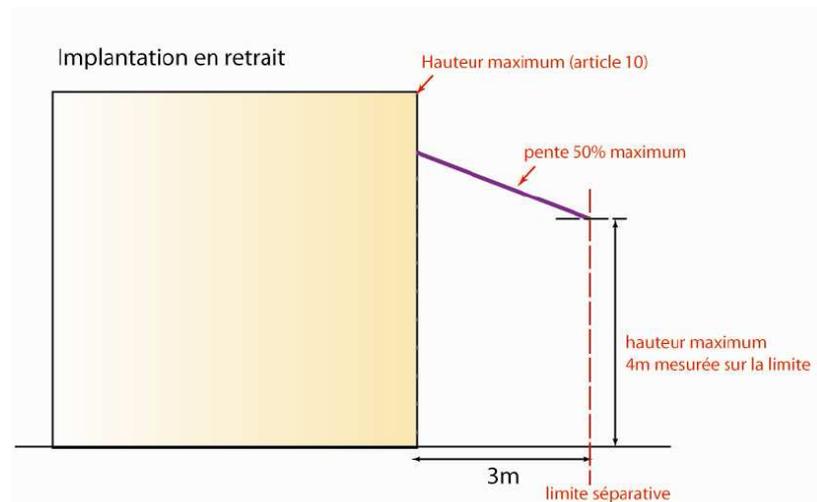
Implantation sur limite :

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

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

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

- Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).
- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4 m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m est exigé. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ub avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite.

Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

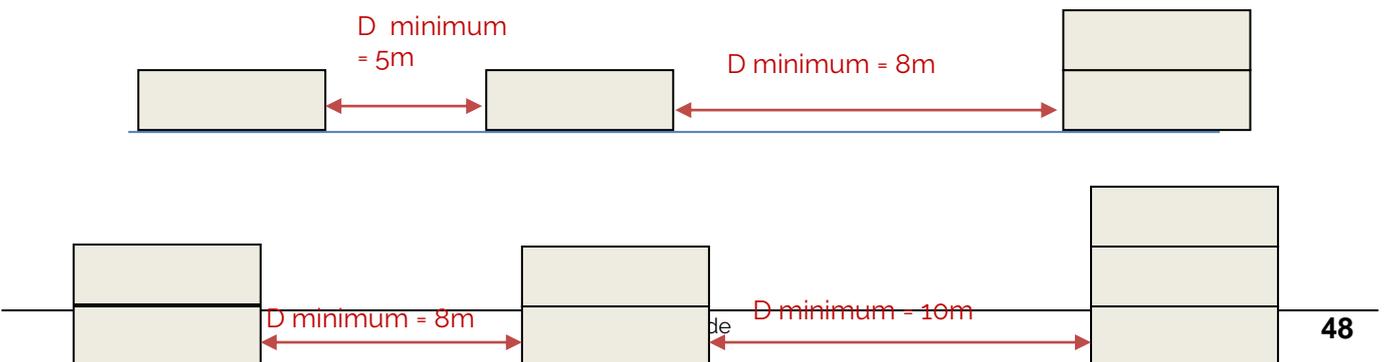
Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante :

- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2+ ou R+2+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 10m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.

NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.



Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 11 m sans pouvoir excéder 2 niveaux sur Rez de Chaussée (R+2) + combles. Sa hauteur devra être en harmonie avec celle des constructions adjacentes existantes donnant sur la même rue.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est de 2,5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2,5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est exigé-au moins 3 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements

Pour les nouvelles constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des vélos :

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

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

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

2) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés en pleine terre et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

3) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités devra être planté en pleine terre à hauteur de 15% de sa surface. La densité des espaces végétalisés en pleine terre sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

5) Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace planté en pleine terre, paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés

6) Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 20% de la surface de la parcelle avec un minimum de 200m²

7) Pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, ou de bureaux, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Pour les constructions dépassant 2 niveaux sur RDC, il est imposé un système de végétalisation d'une partie des façades (plantes grimpances sur treillis par exemple).

8) Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu.

Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80m de hauteur.

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U_c

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de première périphérie à dominante pavillonnaire.

À vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- . agricole
- . d'entrepôts
- . d'activité industrielle
- . de commerce sauf celles mentionnées à l'article 2
- . Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Sont admis sous conditions :

. Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.

. Les bâtiments à usage d'activités artisanales et commerciales, sous réserve que la surface n'excède pas cumulativement 50 m² de surface de vente, 150 m² de surface de plancher et de 300 m² d'emprise au sol.

. Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80m² d'emprise au sol.

Mixité sociale :

La zone Uc est soumise dans son intégralité à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme à ce titre dans tout programme de logements, 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette disposition s'applique à tout programme à partir du 2^e logement construit ou du 2^e lot sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation de la modification n°4 du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires intervenues sur les parcelles telles qu'existantes à l'approbation de la modification n°4 du PLU).

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uc 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.
- 5) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

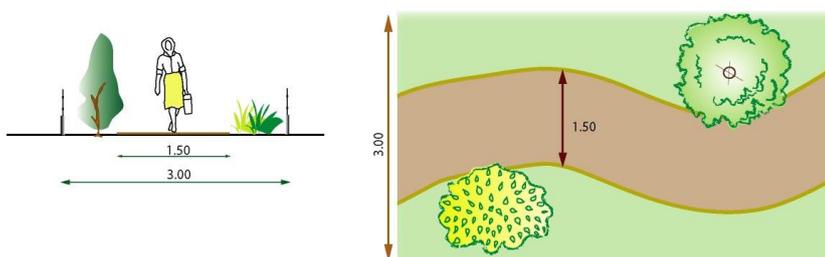
CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

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

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Lorsque la construction est intégrée dans un quartier d'habitat ancien, l'implantation devra être en cohérence avec l'implantation du bâti adjacent donnant sur la même voie. Dans ce cas, une implantation en deçà du retrait de 3m est autorisée.

Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0,50m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Implantation sur limite :

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

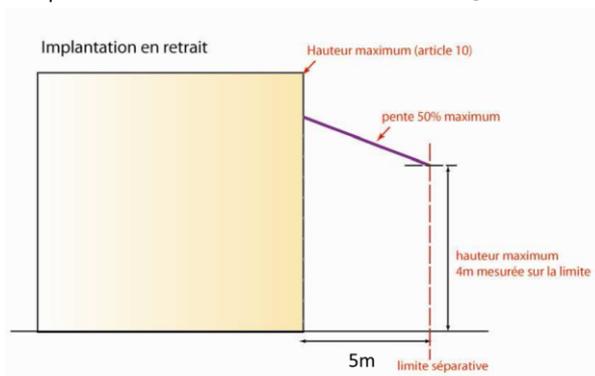
La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 5 m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de, 5m



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Uc avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite

limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante :

- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contigües la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. la même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.

NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m

Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 9 m sans pouvoir excéder 1 niveau sur Rez de Chaussée (R+1) + combles.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uc 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est exigé 2.5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2.5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est exigé-au moins 3 places par logement.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements

Pour les nouvelles constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des vélos :

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

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

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

2) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés en pleine terre et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

3) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités devra être planté en pleine terre à hauteur de 15% de sa surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées en pleine terre de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

5) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre, paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

6) Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 200m.

7) Pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, ou de bureaux, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Pour les constructions dépassant 2 niveaux sur RDC, il est imposé un système de végétalisation d'une partie des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

8) Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu.

Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80m de hauteur.

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine périphérique à dominante pavillonnaire de moindre densité comprenant les hameaux anciens. À vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

Cette zone est partiellement desservie par le réseau collectif d'assainissement, elle est urbanisable au fur et à mesure de l'arrivée de l'assainissement collectif.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

4 - Les constructions à usage :

- . agricole
- . d'entrepôts
- . d'activité industrielle
- . de commerce sauf celles mentionnées à l'article 2
- . d'activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

7 - De plus dans les secteurs où l'assainissement collectif n'est pas encore réalisé, les constructions nouvelles à usage d'habitations sont interdites.

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

Sont admis sous conditions :

Dans la zone Ud desservie par l'assainissement collectif

. Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.

. Les bâtiments à usage d'activités artisanales et commerciales, sous réserve que la surface n'excède pas cumulativement 50 m² de surface de vente, 150 m² de surface de plancher et de 300 m² d'emprise au sol.

. Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80m² d'emprise au sol.

Dans la zone Ud non desservie par le réseau collectif d'assainissement sont admis :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Les changements de destination pour création de logement dans le volume bâti existant et sans modification de volume.
- Les changements de destination pour des activités artisanales dans la limite de 250 m² de surface de plancher
- Les changements de destination pour des bureaux dans la limite de 250 m² de surface de plancher

Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60 m² : le changement de destination pour des activités de loisir, d'accueil touristique, d'hébergement touristique, sans limitation de surface de plancher et dans le volume bâti existant sans modification du volume.

Quel que soit la zone d'implantation de la construction principale, les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe et d'être situées à moins de 30 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80m² d'emprise au sol.

Quel que soit la zone d'implantation de la construction principale, les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation ;

Mixité sociale :

La zone Ud est soumise dans son intégralité à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme à ce titre dans tout programme de logements, 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette disposition s'applique à tout programme à partir du 2^e logement construit ou du 2^e lot sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation de la modification n°4 du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires intervenues sur les parcelles telles qu'existantes à l'approbation de la modification n°4 du PLU).

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ud 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement. Toutefois dans les secteurs de bâti ancien, les accès seront aménagés sans retrait pour préserver les murs et entrées existantes à l'alignement des voies.
- 5) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

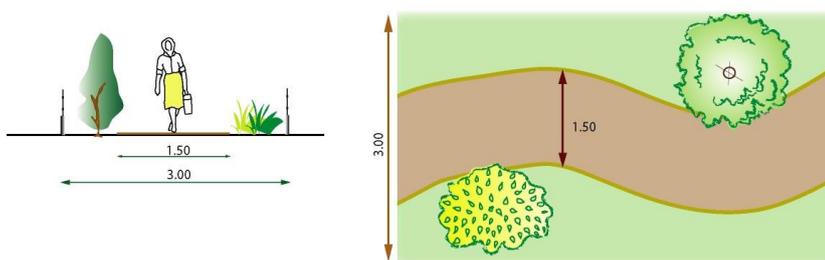
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES:

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou évacuées.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 - Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

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

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets.

Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé, sauf dans le cas d'un assainissement non collectif. Dans ce cas la surface minimale de parcelle est déterminée par le schéma général d'assainissement.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Par rapport à la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement de la voie. Lorsque la construction est intégrée dans un quartier d'habitat ancien, l'implantation devra être en cohérence avec l'implantation du bâti adjacent donnant sur la même voie. Dans ce cas, une implantation en deçà du retrait de 3m est autorisée

Pour les annexes à l'habitation : l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0,50m.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Implantation sur limite :

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

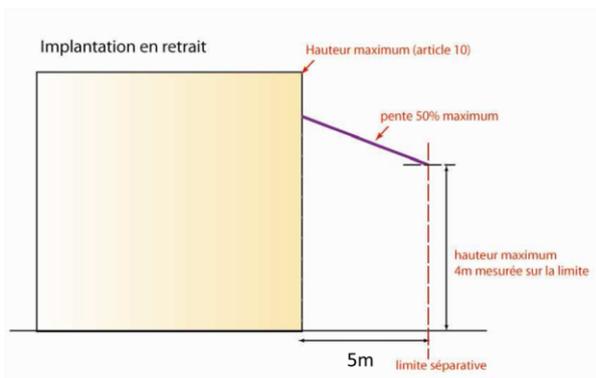
La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 5m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 5m



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ud avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante:

- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. la même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.

NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.

Article Ud 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 9 m sans pouvoir excéder 1 niveau sur Rez de Chaussée (R+1) + combles

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

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

Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ud 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est exigé 2,5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2,5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est exigé-au moins 3 places par logement.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements

Pour les nouvelles constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des vélos

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

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

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

2) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés en pleine terre et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

3) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités devra être planté en pleine terre à hauteur de 15% de sa surface. La densité des espaces végétalisés de pleine terre sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...).

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

5) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace végétalisé en pleine terre, paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

6) Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 50% de la surface de la parcelle avec un minimum de 300m².

7) Pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, ou de bureaux, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Pour les constructions dépassant 2 niveaux sur RDC, il est imposé un système de végétalisation d'une partie des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

8) Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu.

Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80m de hauteur.

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif qu'ils soient publics ou privés.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Sauf indications contraires portées au document graphique,

Sont admis sous conditions :

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- . Les activités de service d'intérêt public et liées aux équipements autorisés dans la zone,
- . Les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant et l'extension),
- . Les aménagements d'habitation existante dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher
- . Les logements de fonction nécessaires aux équipements scolaires présents dans la zone.
- . Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80m² d'emprise au sol.
- . Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.
- 5) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

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

Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

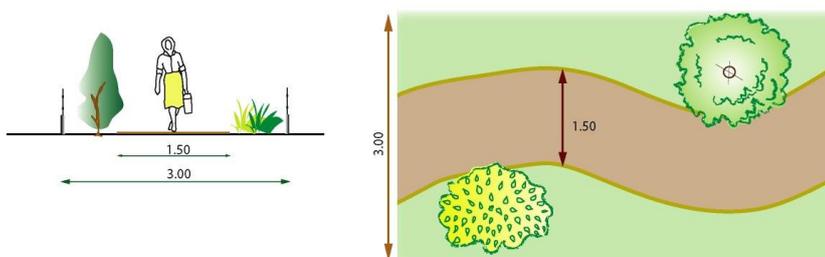
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

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

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement

Au-delà d'une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie : implantation régie par l'article 7

Pour les annexes à l'habitation : implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0,50m

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Implantation sur limite :

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

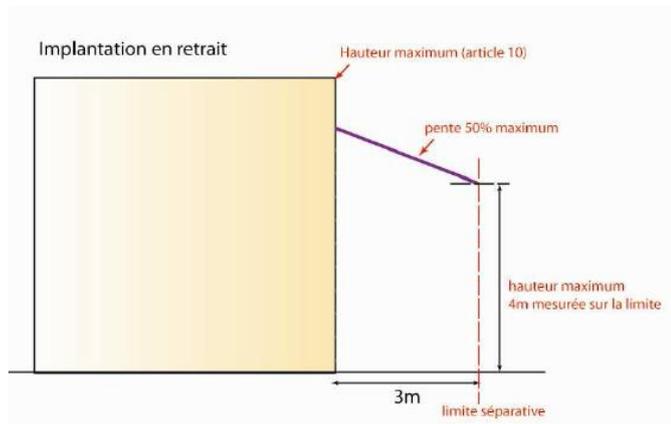
La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ue avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

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

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

Pour les équipements d'intérêt collectif : non réglementé

Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 9 m

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Pour les logements : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

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

Stationnement des vélos

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

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

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions

Le tènement de l'opération devra être planté en pleine terre à hauteur de 10% de sa surface. La densité des espaces végétalisés de pleine terre sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,

Les espaces en limite de zones Ue devront être végétalisés par une haie d'essences variées dans un espace végétalisé d'au moins 3 m de large mesuré depuis la limite de la zone Ue.

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.

Elle comporte :

- un secteur Ui dédié aux activités économiques, sous conditions.
- un secteur Uia mal desservi par les voies de communication et qu'il n'est pas prévu de renforcer. Cette zone permet la gestion des activités existantes, sans extension.
- un secteur des Uic spécifique de gestion activités commerciales existantes.
- un secteur Uip dédié au stationnement nécessaire aux activités de la zone Ui.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ui et dans la zone Uic

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - . Agricole,
 - . Piscines,
 - . d'habitation sauf celles autorisées à l'article 2,
 - . d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales,
 - . de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
 - . de commerces sauf ceux autorisés à l'article 2.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attractions ouverts au public
 - . les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - . les garages collectifs de caravanes
 - . 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Dans le secteur Uia sont interdits :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - . Agricole,
 - . Piscines sauf celle autorisées à l'article 2 ,
 - . d'habitation sauf celle autorisées à l'article 2,
 - . d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales sauf celle autorisées à l'article 2,
 - . de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
 - . de commerces,
 - . d'hôtels,
 - . de bureaux,
 - . d'entrepôts,
 - . d'industries et d'artisanat sauf celles autorisées à l'article 2.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,

5) Les installations et travaux divers suivants :

- . les parcs d'attractions ouverts au public
- . les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- . les garages collectifs de caravanes
- . 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

7) Les changements de destination

Dans le secteur Uip sont interdits :

- . l'ensemble des constructions, travaux et aménagements ne répondant pas aux conditions définies à l'article Ui2"

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

Dans la zone Ui

Sont admis sous conditions :

Les habitations sous forme de loges de gardien dans la limite de 35 m² de S.D.P et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Les commerces dans la limite de 150 m² de surface de vente et s'ils sont nécessaires aux activités artisanales et industrielles présentes dans la zone : locaux d'exposition et de vente des activités industrielles et artisanales de la zone.

Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.

Dans la zone Uic

Sont admis sous conditions :

Les habitations sous forme de loges de gardien dans la limite de 35 m² de S.D.P et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel à la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Les commerces dans la limite de 300 m² de S.D.P par tènement tel que le tènement existe au moment de l'approbation du PLU.

Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public

Dans le secteur Uia

Sont admis sous conditions :

Les aménagements sans changement de destination des constructions existantes s'ils sont nécessaires aux activités présentes

Les constructions à usage de stationnement si celui-ci est à usage public ou nécessaire aux activités existantes.

Les aménagements des habitations existantes, dans la zone,

Les extensions des habitations existantes dans la zone dans la limite de 250 m² de S.D.P totale comprenant l'existant + l'extension.

Les annexes aux habitations présentes dans la zone sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80m² d'emprise au sol.

Les piscines des habitations existantes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation ;

Dans le secteur Uip sont autorisés :

L'ensemble des constructions, travaux et aménagements liés à la réalisation d'aires de stationnement public ou privé et nécessaire aux activités présentes dans la zone Ui.

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

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

5) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

6) La largeur minimale de la plateforme sera de 8 m, elle comprendra une chaussée d'une largeur minimale de 5,50m bordée sur au moins un côté d'une circulation piétonne sécurisée.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans la zone Ui et Uic

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Dans le secteur Uia

En présence d'un réseau collectif d'assainissement le raccordement est obligatoire. Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement non collectif selon les normes en vigueur.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou rejetées dans le réseau séparatif d'eaux pluviales après traitement.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures)

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

La bande entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traité dans un espace paysagé.

Il est toutefois autorisé en limite séparative les locaux techniques et de poubelles, sous réserve qu'ils soient intégrés à la clôture et au portail d'accès.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4m. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

En limite de zone Ui, un retrait minimal de 5 m est imposé. Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ui avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

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

Non réglementé

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 12 m au point le plus haut (hors élément technique) de la toiture,
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m. Toutefois cette hauteur peut être portée à 2 m pour des raisons de sécurité. Dans ce cas les clôtures dépassant 1.80 m seront entièrement à claire voie.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (local poubelle, transformateur...) , et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 30 m² de S.D.P,
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place pour 50 m² de S.D.P,
- Pour les constructions à usage de commerce : une place pour 25 m² de surface de vente,
- Pour les constructions à usage d'hôtel : deux places pour 3 chambres.
- Les places exigées au titre du présent article peuvent être réalisées en zone Uip.

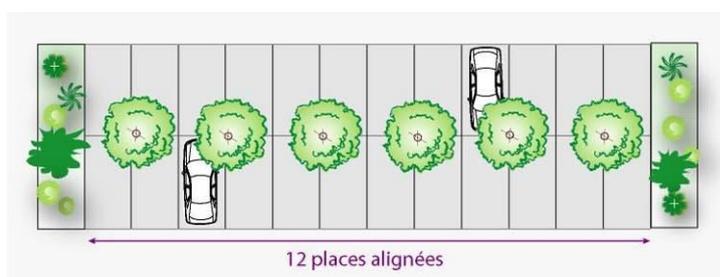
Stationnement des vélos

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

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

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations de pleine terre à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements à l'emplacement des stationnements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes végétalisées de pleine terre sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

2) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale

annexée au PLU. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

3) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum) dans un espace végétalisé de pleine terre d'au moins 3 m de large mesuré depuis la limite de la zone Ui.

4) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

6) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

7) La densité d'espaces végétalisés de pleine terre sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager

8) Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 3m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande,

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

Chapitre VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Up

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant aux constructions et aux parcs d'intérêt patrimonial intégrés dans l'enveloppe urbaine.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

4 - Les constructions nouvelles à usage :

- . Agricole,
- . d'entrepôts,
- . de commerce,
- . d'activités artisanales,
- . d'activités industrielles,
- . d'hôtels,
- . de bureau,
- . d'habitation,
- . d'annexes à l'habitation sauf celles autorisées à l'article 2,
- . de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2,

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Sont admis sous conditions :

1- Les occupations suivantes par changement de destinations sont admises si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant et sans limitation de surface de plancher:

- . les habitations
- . les bureaux,
- . les hôtels,
- . tous les types d'équipements d'intérêt collectif,

2- Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises :

- . Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80m² d'emprise au sol.
- . les piscines liées aux habitations existantes,

- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- Les extensions des équipements d'intérêt collectifs existants dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante et si elles sont contiguës à la construction existante et si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- Les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone et si elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres remarquables s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Up 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.
- 5) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

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

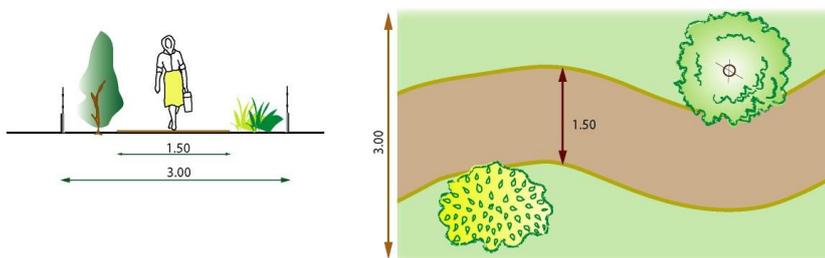
Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article Up 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 - Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

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

Article Up 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement

Au-delà d'une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie : implantation régie par l'article 7

Pour les annexes à l'habitation : implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50m

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Implantation sur limite :

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

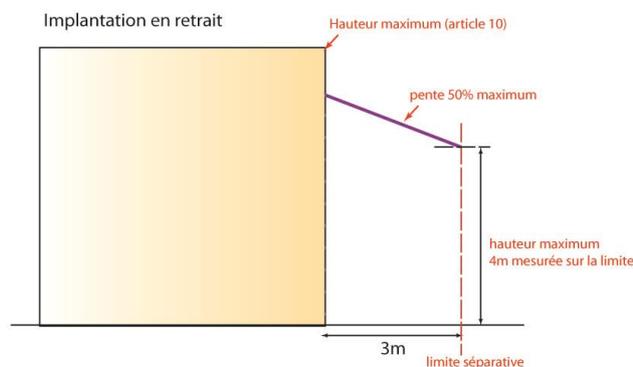
La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Up avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Non réglementé

Article Up 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 11 m

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Up 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Pour les logements neufs : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement

Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Dans les ensembles d'habitation il est exigé 1 place banalisée pour 2 logements.

Pour les nouvelles constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des vélos

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

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

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions

2) Dans les ensembles comprenant plus de trois logements, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés en pleine terre et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

3) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

4) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre, paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

5) Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu.

Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80m de hauteur

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

Chapitre IX - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uv

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à une aire de grand passage des gens du voyage

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions, et utilisations non liées l'aire de grand passage des gens du voyage notamment :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
 - . agricole
 - . d'entrepôt,
 - . de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2.
 - . d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, de bureau,
 - . d'hôtel,
 - . d'habitations
 - . d'annexes à l'habitation (y compris les piscines)
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4) Les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attractions ouverts au public
 - . les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - . les garages collectifs de caravanes
- 5) les stationnements non nécessaires à l'aire de grand passage
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

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

Sont admis sous conditions :

- . Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif s'ils sont liés à l'accueil des gens du voyage
- . Les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public ou destiné à l'aire de grand passage des gens du voyage

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uv 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera

appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

4) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

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

2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Uv 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

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

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets.

Article Uv 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

En limite de zone Uv, un retrait minimal de 4 m est imposé,

À l'intérieur de la zone Uv les constructions s'implanteront soit sur limites soit avec un retrait minimal de 0,50m

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Uv avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Non réglementé

Article Uv 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uv 10 - Hauteur maximum des constructions

- la hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 4,50 m au point le plus haut (hors élément technique) de toiture,
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

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

Article Uv 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uv 12 - Stationnement

Non réglementé

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

1) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%. La densité des espaces végétalisés de pleine terre sera de préférence reportée en bordure de voie.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions

2) Les limites de la zone Uv, sur une largeur de 2 m à compter de la limite de la zone Uv, seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

5) Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

6) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre, paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uv 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

Chapitre X - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ux

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Secteur urbain correspondant à la halte ferroviaire, la gare et leurs espaces annexes.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux installations des services publics ou d'intérêt collectif (halte ferroviaire), notamment :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 4 - Les constructions à usage :
 - . Agricole,
 - . d'habitation,
 - . d'annexes à l'habitation,
 - . d'entrepôt,
 - . de piscines,
 - . de stationnement collectif non lié au fonctionnement de la halte ferroviaire,
 - . d'activité industrielle,
 - . d'activité artisanale,
 - . de commerce,
 - . de bureau,
 - . d'hôtel,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - . les parcs d'attractions ouverts au public,
 - . les dépôts de véhicules,
 - . les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7 - les équipements collectifs autres que ceux autorisés à l'article Ux2

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

Sont admis sous conditions :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à des constructions, installations ou aménagements liés au fonctionnement de l'infrastructure ferroviaire,
- 2 - Les équipements collectifs sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la halte ferroviaire.
- 3 - Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement collectif si elles sont liées au fonctionnement de la halte ferroviaire et de l'infrastructure ferroviaire.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ux 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

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

Article Ux 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être soit stockées soit infiltrées sur l'opération. Des ouvrages de rétention devront être aménagés et suffisamment dimensionnés pour compenser les surfaces imperméabilisées par l'opération d'aménagement et de construction.

Les eaux de ruissellement issues des espaces de stationnements devront être traitées par des ouvrages séparateurs d'hydrocarbures avant rejet dans le milieu. Ces ouvrages devront s'intégrer dans des aménagements paysagers.

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

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

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

4 – Gaz :

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

Article Ux 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3 m des voies publiques existantes à modifier ou à créer,

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 3 m des limites de la zone Ux

À l'intérieur de la zone Ux les constructions s'implanteront soit sur limites soit avec un retrait minimal de 0.50m

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ux avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Non réglementé

Article Ux 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ux 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (hors éléments techniques) est limitée à 8 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

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

Article Ux 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ux 12 - Stationnement

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

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

1) Les surfaces arborées non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des surfaces arborées au moins équivalentes.

2) La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations de pleine terre (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5% de la surface totale de l'opération. La densité des espaces végétalisés sera de préférence reportée en bordure de voie dans un espace paysager.

3) Les voies de circulations réservées aux piétons et aux cycles devront s'intégrer dans des bandes plantées aménagées en espaces paysagers et plantés d'arbres de moyenne tige.

4) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations de pleine terre à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 6 emplacements à l'emplacement des stationnements. Au-delà de 13 places alignées, des bandes végétalisées de pleine terre sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Ces bandes végétalisées de pleine terre auront une largeur minimale de 1.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement et de végétation basse.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions.

5) Les espaces interstitiels entre les aires de stationnement ou de service et les limites de l'opération seront traités en bande végétalisée de pleine terre dans un aménagement paysager d'une largeur minimale de 2m.

6) Les limites de la zone UX seront obligatoirement aménagées par des espaces paysagers et plantés d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum) et excluant les conifères.

7) Les bassins de rétention ou de stockage des eaux pluviales ainsi que les ouvrages de dépollution des eaux de ruissellement des stationnements devront s'intégrer dans un espace paysager planté en pleine terre.

8) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

9) Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes ;

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Article Ux 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Sont classés ainsi les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Plusieurs zones AU sont mises en place :

- . la zone 1AU, à dominante d'habitat non ouverte à l'urbanisation,
- . la zone 2AU à dominante d'équipement non ouverte à l'urbanisation,
- . la zone 3AU à dominante d'activités non ouverte à l'urbanisation,
- . la zone AUa ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat.

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

La zone 1AU a une vocation principale d'habitat.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

. Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

. Les ouvrages techniques, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

. Pour les constructions existantes dans la zone et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension.
- Les changements de destination

. Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe et d'être situées à moins de 30 m de l'habitation. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80 m² d'emprise au sol.

. Les piscines des habitations existantes dans la zone si elles sont situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation ;

Mixité sociale :

La zone 1AU est soumise dans son intégralité à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme à ce titre dans tout programme de logements, 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette disposition s'applique à tout programme à partir du 2^e logement construit ou du 2^e lot sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation de la modification n°4 du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires intervenues sur les parcelles telles qu'existantes à l'approbation de la modification n°4 du PLU).

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

4) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

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

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

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

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

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan ou dans les orientations d'aménagement, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement

Au-delà d'une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie : implantation régie par l'article 7

Pour les annexes à l'habitation : implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50m

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

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

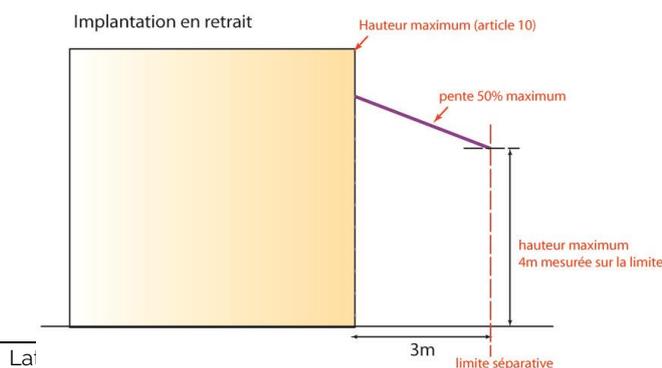
La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé. Ce retrait est mesuré au bord du bassin..

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone 1AU avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel doit respecter les orientations d'aménagement.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur au point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au point le plus haut (hors élément technique) à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AU 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est exigé 2,5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.

- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2.5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est exigé-au moins 3 places par logement.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements

Pour les nouvelles constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des vélos :

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

Article 1AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions

2) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés en pleine terre et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

3) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités devra être planté en pleine terre à hauteur de 15% de sa surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

5) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace planté en pleine terre, paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

6) Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 200m²

7) Pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, ou de bureaux, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Pour les constructions dépassant 2 niveaux sur RDC, il est imposé un système de végétalisation d'une partie des façades (plantes grimpanes sur treillis par exemple).

8) Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu.

Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80m de hauteur.

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ouverte à l'urbanisation à dominante d'équipements d'intérêt collectif, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une modification du plan local d'urbanisme

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

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

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

4) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

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

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

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

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets.

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement

Au-delà d'une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie : implantation régie par l'article 7

Pour les annexes à l'habitation : implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50m

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

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

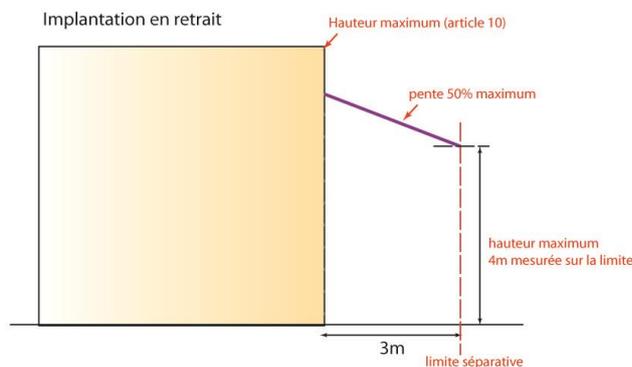
La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m.



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé. Ce retrait est mesuré au bord du bassin..

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone 2AU avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article 2AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 2AU 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Stationnement des vélos

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

Article 2AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU.

La zone 3AU est soumise à l'article L111.1.4 et devra faire l'objet d'une étude spécifique d'intégration urbaine et paysagère préalablement à son ouverture.

Elle est réservée aux activités économiques et aux équipements et services d'intérêt collectif.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

Article 3AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3AU 3 - Accès et voirie

ACCES :

1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

4) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

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

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Article 3AU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 - Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

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

Article 3AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 3AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures et à 100 m de l'axe de la RN7 et de l'axe de l'A89.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Article 3AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone 3AU avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

Article 3AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 3AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 3AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article 3AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 3AU 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Stationnement des vélos

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.

- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

Article 3AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement respectant les orientations d'aménagement.

Sont mises en place plusieurs zones AUa :

- La zone AUa1 de Laval : elle comporte 3 secteurs d'urbanisation : le secteur 2 ne pourra être construit qu'à partir du moment où 80% de la superficie du secteur 1 est couvert par un permis de construire délivré. Le secteur 3 ne pourra être construit qu'à partir du moment où 80% de la superficie du secteur 2 est couvert par un permis de construire délivré. Chacun des secteurs 1, 2 et 3 sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à l'intérieur de chaque secteur.
- La zone AUa2 de Grand Pré urbanisable en une seule opération d'ensemble
- La zone AUa3 La Rivoire La Boucle : elle comporte 2 secteurs d'urbanisation : le secteur 2 ne pourra être construit qu'à partir du moment où 80% de la superficie du secteur 1 est couvert par un permis de construire délivré. Chacun des secteurs 1 et 2 est urbanisable en une seule opération.
- La zone AUa4 de Cruzols-Pré Martin : urbanisable avec une superficie minimale d'opération de 7000m² pour la première tranche.
- La zone AUa5 de la Rivoire urbanisable en une seule opération d'ensemble.
- La zone AUa6 de Coquy urbanisable en une seule opération d'ensemble.
- La zone AUa7 de la RN7 urbanisable en une seule opération d'ensemble.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle

Les bâtiments à usage de commerces, d'activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

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

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

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

Les zones AUa sont constructibles dans les conditions suivantes :

- *La zone AUa1 de Laval comporte 3 secteurs d'urbanisation : le secteur 2 ne pourra être construit qu'à partir du moment où 80% de la superficie du secteur 1 est couvert par un permis de construire délivré. Le secteur 3 ne pourra être construit qu'à partir du moment où 80% de la superficie du secteur 2 est couvert par un permis de construire délivré. Chacun des secteurs 1, 2 et 3 sont urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des réseaux à l'intérieur de chaque secteur.*
- *La zone AUa2 de Grand Pré urbanisable en une seule opération d'ensemble*
- *La zone AUa3 La Rivoire La Boucle : elle comporte 2 secteurs d'urbanisation : le secteur 2 ne pourra être construit qu'à partir du moment où 80% de la superficie du secteur 1 est couvert par un permis de construire délivré. Chacun des secteurs 1et 2 est urbanisable en une seule opération.*
- *La zone AUa4 de Cruzols-Pré Martin : urbanisable avec une superficie minimale d'opération de 7000m² pour la première tranche.*
- *La zone AUa5 de la Rivoire urbanisable en une seule opération d'ensemble.*
- *La zone AUa6 de Coquy urbanisable en une seule opération d'ensemble.*
- *La zone AUa7 de la RN7 urbanisable en une seule opération d'ensemble.*

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 150 m² et de 300 m² d'emprise au sol.

- Les commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente et de 500 m² de surface de plancher,
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80m² d'emprise au sol.
- Les constructions à usage de stationnement public.

Mixité sociale :

La zone AUa (dont tous ses secteurs numérotés) est soumise dans son intégralité à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme à ce titre dans tout programme de logements, 50% au minimum du nombre de logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Cette disposition s'applique à tout programme à partir du 2^e logement construit ou du 2^e lot sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation de la modification n°4 du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires intervenues sur les parcelles telles qu'existantes à l'approbation de la modification n°4 du PLU).

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique
- 5) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles préservent la possibilité d'un raccordement ultérieur avec une voirie des autres tranches d'urbanisation,

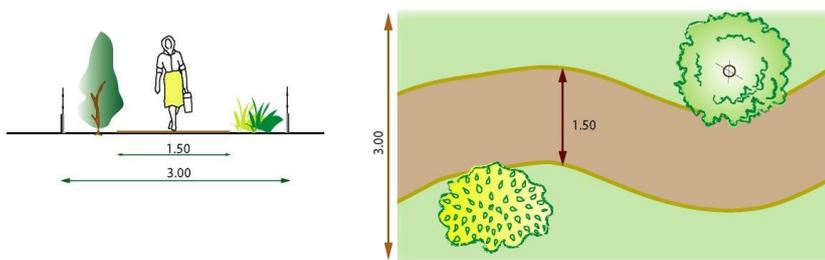
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES :

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1.50m des lignes génératrices des canalisations.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif.

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 - Électricité, téléphone et réseaux câblés :

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

À l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant

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

4 – Locaux communs des ordures ménagères

Pour toute opération à partir de 3 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un emplacement aménagé pour les bacs de déchets.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les implantations sont définies par les orientations d'aménagement et doivent respecter un recul minimal :

- De 3 m par rapport à l'alignement des voies bordant la zone AUa,
- De 20 m de l'alignement de la RD7 et de la RD70

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes pour lesquels un retrait minimal de 2m est exigé à compter de l'alignement de la voie. Pour les piscines ce retrait est mesuré au bord du bassin.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.

NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit son usage dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Implantation sur limite :

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

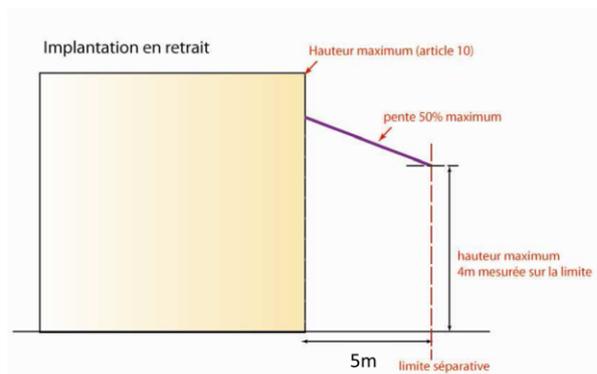
La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 5m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 5m



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé. Ce retrait est mesuré au bord du bassin.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone AUa avec la zone A ou la zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite. Il est imposé la plantation d'arbres de haute tige dans cette bande à raison d'une densité d'un arbre pour 10m de linéaire.

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

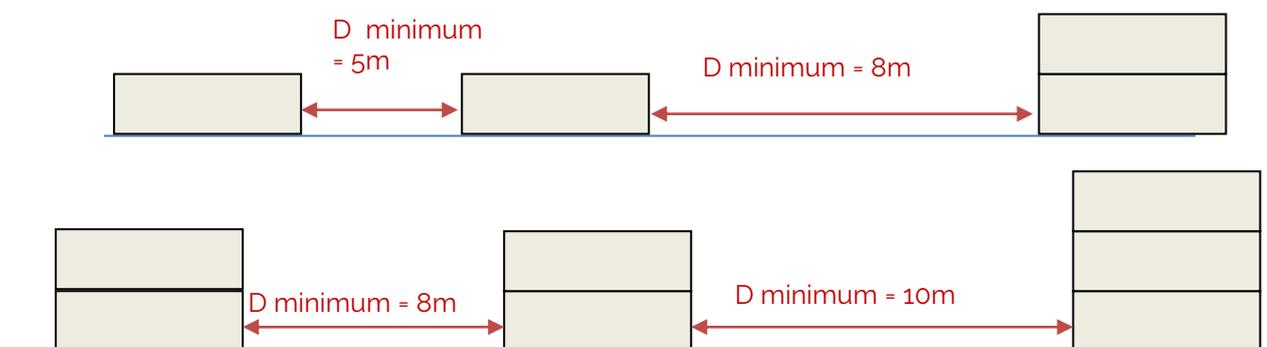
Une distance minimale entre les constructions principales est imposée de la façon suivante:

- Lorsque les deux constructions ne dépassent pas le niveau RDC la distance minimale entre les deux constructions est de 5 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 5m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1+ ou R+1+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 8 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 8m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2+ ou R+2+combles, la distance minimale entre les deux constructions est de 10 m. Lorsque les deux constructions sont contiguës la distance entre les baies ou fenêtres en vis-à-vis d'une construction à l'autre doit respecter une distance minimale de 10m. La même règle s'applique pour les balcons et terrasses en vis-à-vis en tout point du balcon ou de la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux piscines et aux petites volumétries et annexes
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Aux extensions mesurées (inférieure à 10% de l'emprise au sol) des constructions existantes.

NB la petite volumétrie est définie de la façon suivante : construction quel que soit sa destination dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et dont la hauteur au point le plus haut de la construction ne dépasse 3 m.



Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs respecteront les hauteurs définies par les orientations d'aménagement.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faitage à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa 12 - Stationnement

Stationnement des véhicules

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

Pour les opérations d'aménagement ou de construction à partir de 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est exigé 2.5 places par logement. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé 2.5 places par logement créé. Toutefois cette proportion est ramenée à 1 place par logement en cas de logements de type studio, T1 et T2.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé une place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction portant sur moins 3 logements ou 3 lots :

- Pour les logements neufs : il est exigé-au moins 3 places par logement.
- Pour les logements créés dans le cadre d'un changement de destination il est exigé au moins 3 places par logement créé.
- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation il est exigé au moins 1 place par logement créé.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour toute opération il est de plus exigé une place visiteur pour 2 logements

Pour les nouvelles constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

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

Stationnement des vélos

Il est imposé :

- Pour toutes les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement vélos abrités et sécurisés par logement
- Pour les activités économiques (industries et artisanat) : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 15% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les équipements : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 30% du nombre de stationnement automobile.
- Pour les commerces, services et cinéma : les places de stationnement vélos abrités et sécurisés sont obligatoires et leur nombre doit représenter au moins 10% du nombre de stationnement automobile avec un maximum de 100 places vélos.

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

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions

2) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et les stationnements à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés de pleine terre et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les typologies de traitement d'espaces collectifs définies dans les orientations d'aménagement seront respectées.

3) Le tènement d'opération de constructions commerciales ou d'activités devra être planté en pleine terre à hauteur de 15% de sa surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...)

4) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

5) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre, paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

6) Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 40% de la surface de la parcelle avec un minimum de 200m².

7) Pour les nouvelles constructions principales à usage d'habitation, ou de bureaux, il est exigé une végétalisation de pleine terre en pied de construction sur au moins un tiers du linéaire de façades et sur une largeur d'au moins deux mètres. En cas d'implantation à l'alignement des voies, cette végétalisation sera réalisée sur les côtés ou sur la façade arrière.

Pour les constructions dépassant 2 niveaux sur RDC, il est imposé un système de végétalisation d'une partie des façades (plantes grimpantes sur treillis par exemple).

8) Dès lors qu'un arbre de haute tige est abattu, il devra faire l'objet d'une compensation végétale avec une plantation obligatoire à hauteur de 2 arbres de haute tige d'essences locales plantés pour un arbre abattu. Cette replantation doit être réalisée sur la parcelle de l'arbre abattu.

Est considéré comme arbre de haute tige, tout arbre qui atteint au moins 1.80m de hauteur.

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un sous-secteur Ap de zone agricole inconstructible de protection du paysage

La zone A est partiellement concernée par des risques géologiques et des risques d'inondation portés au document graphique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En particulier les installations industrielles de production d'énergie renouvelable (champs éoliens et champs photovoltaïques) sont interdites.

Rappel : dans les zones exposées aux risques d'inondation et aux risques géologiques : aucune construction nouvelle n'est autorisée.

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

Dans la zone A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions **techniques** existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle telle que définie dans les dispositions générales.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement agricoles soumises à déclaration et à autorisation,
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions admises dans la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les extensions des habitations des sièges d'exploitation sont limitées à ~~250~~ 200 m² de surface de plancher (existant + extension) et **de 200m² d'emprise au sol (existant et extension)**
- La construction des nouvelles habitations des sièges d'exploitations ; **quand elle est autorisée pour les nécessités techniques de l'exploitation professionnelle uniquement**, est limitée à ~~250~~ 200 m² de surface de plancher **et 200m² d'emprise au sol (existant et extension)** et doit s'implanter à proximité immédiate des bâtiments **techniques** agricoles (moins de 100m), sauf si ces bâtiments sont des installations classées pour la protection de l'environnement. Dans ce cas la distance pourra être supérieure à 100m.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les anciens bâtiments agricoles repérés au plan de zonage pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article ~~L123-34~~ **L151-11** du code de l'urbanisme

Pour les changements de destination identifiés sur le zonage sous le n°12 correspondant aux anciens bâtiments de l'Européenne, le changement de destination est autorisé dans les conditions cumulatives suivantes :

- Le changement de destination est autorisé uniquement pour les destinations industrielles et artisanales de production sans surface de vente ni surface dédiée au logement.
- Les espaces extérieurs qui accompagnent ce changement de destination ne doivent pas être imperméabilisés. Les surfaces en pleine terre existantes doivent être maintenues en pleine terre végétalisée.
- Les stationnements doivent être végétalisés avec un arbre de haute tige pour 2 stationnements,
- La plantation d'une haie bocagère d'espèces locales excluant les conifères doit accompagner le pourtour des aires de stationnements.

Pour les habitations existantes

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

- Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - 30% de la surface de plancher de l'habitation
 - Et de 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 2 annexes par habitation et 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale.

Les annexes et piscines doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.

- Une piscine si elle est liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bord extérieur du bassin hors plages) et d'une surface maximale de bassin de 40m².

Dans la zone Ap sont admis sous conditions :

- Les anciens cabanons identifiés au titre de l'article L123-1§7 et de l'article L123-3-1 peuvent être aménagés uniquement dans le volume bâti existant, sans création de nouvelles ouvertures
- Pour les autres constructions, seuls sont admis les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique
- 4) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.

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

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

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

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est appelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 - Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Pour les extensions des constructions existantes édifiées dans la bande de retrait de 5m, l'extension de la construction existante devra être édifiée dans la continuité du retrait existant ou avec un retrait supérieur au retrait du bâti existant.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3m

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone A avec une zone U ou avec une zone AU, ou avec une zone N, il est imposé un espace végétalisé de pleine terre, sans construction sur une largeur minimale de 6m mesurée depuis ladite limite.

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

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 9 m

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 12 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

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

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

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

Pour les anciens bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé, les places de stationnement couvert seront aménagées dans l'enveloppe bâtie.

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

1) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.

- 2) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.
- 3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1§7 (L151-19 ou L151-23 nouvelle codification) font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.
- 5) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre, paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.
- 6) Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Au titre de ce dernier alinéa, le PLU de Lentilly détermine des secteurs Nh, NL et Np.

Ainsi le PLU de Lentilly met en place :

- le secteur N, de protection des espaces naturels et des paysages,
- le secteur Nh correspondant aux secteurs à dominante naturelle où sont présentes des constructions de faible densité inscrites dans l'espace rural,
- le secteur NL, correspondant aux secteurs où sont présents des espaces aménagés pour des activités de loisirs,
- le secteur Np correspondant aux secteurs où sont présents des ensembles bâtis et paysagers à valeur patrimoniale particulière.

La zone N est partiellement concernée par des risques géologiques et des risques d'inondation portés au document graphique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

En particulier les installations industrielles de production d'énergie renouvelable (champs éoliens et champs photovoltaïques) sont interdites

Rappel : dans les zones exposées aux risques d'inondation et aux risques géologiques : aucune construction nouvelle n'est autorisée.

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

Sont admis sous conditions :

1 Dans les secteurs N et Nh

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements légers permettant la valorisation des zones humides à condition qu'ils ne conduisent pas à détruire l'équilibre écologiques de ces milieux.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Pour les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande :
 - L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant

Pour les habitations existantes

Sous réserve qu'il s'agisse d'habitation dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50m² :

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions des habitations existantes dans la limite de :
 - 30% de la surface de plancher de l'habitation
 - Et de 200 m² de surface de plancher et de 200m² d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Les annexes à l'habitation hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 2 annexes par habitation et 40 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et 3,50 m de hauteur totale.
- Les annexes et piscines doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée en tout point de l'annexe.
- Une piscine si elle est liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée en tout point du bord extérieur du bassin hors plages) et d'une surface maximale de bassin de 40m².

2- Dans le secteur NL

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et l'équilibre écologique des milieux existants et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisir dans la limite de 250m² de surface de plancher.

3- Dans le secteur Np

1- Les occupations suivantes par changement de destinations sont admises si elles s'inscrivent dans le volume bâti existant et sans limitation de surface de plancher:

- . les habitations
- . les bureaux,
- . les hôtels,
- . les équipements d'intérêt collectif,

2- Les occupations suivantes hors du volume bâti existant sont admises :

- . Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe. Le cumul des annexes par logement ne peut excéder 80m² d'emprise au sol.
- . Les piscines liées aux habitations existantes,
- . Les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- . Les extensions des équipements d'intérêt collectifs existants dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante et si elles sont contiguës à la construction existante et si elles ne nécessitent pas l'abattage d'arbres remarquables.
- . Les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone et si elles ne conduisent pas à l'abattage d'arbres remarquables s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces.
- . Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- . Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- . La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous

réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

5) Les 5 derniers mètres des accès comptés depuis l'alignement ne pourront excéder une pente de 10%.

VOIRIE :

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Les constructions et les plantations sont interdites à moins d'1,50m des lignes génératrices des canalisations.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif.

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

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

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

Eaux pluviales :

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

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

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

Les eaux pluviales issues des stationnements devront être gérées par infiltration après pré-traitement (décantation, déshuilage des eaux de ruissellement des stationnements).

Il est rappelé qu'un zonage pluvial a été mis en place et s'applique.

3 – Électricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction qui requiert une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Pour les extensions des constructions existantes édifiées dans la bande de retrait de 5m, l'extension de la construction existante devra être édifiée dans la continuité du retrait existant ou avec un retrait supérieur au retrait du bâti existant.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Implantation sur limite :

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

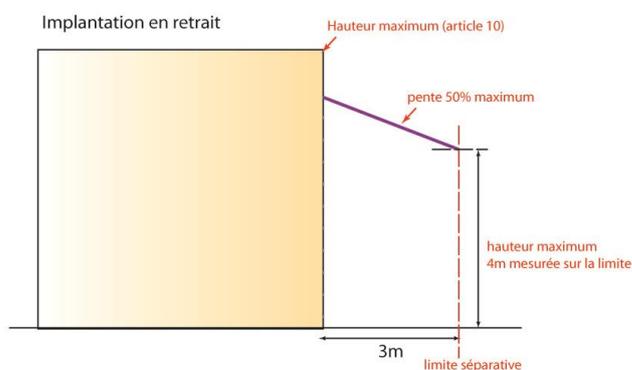
La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

Le retrait est mesuré à partir du mur de la construction (les débords de toit ne sont pas compris).

Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2m est exigé. Ce retrait est mesuré au bord du bassin..

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Ces retraits peuvent ne pas être appliqués aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si les exigences techniques rendent impossibles les implantations prévues par le présent règlement

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut (hors élément technique) ne pourra excéder 9 m

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du point le plus haut (hors élément technique) du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faitage à 4,50 m

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante

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

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

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

Notamment pour les changements de destination autorisés pour des activités artisanales, de bureau ou touristiques, devront être prévus les stationnements pour le personnel, les visiteurs et les aires de manœuvre des véhicules de livraison.

Il est exigé deux places de stationnement par logement créé.

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

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L123.1§7 (L151-19 ou L151-23 nouvelle codification) font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace végétalisé de pleine terre, paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Pour tout espace de stationnement, il est exigé que 50% de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales. Les places PMR ne sont pas concernées par ces dispositions

Définition des surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ainsi sont pris en compte les pelouses, jardins d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues... Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en dalles alvéolaires de type « Evergreen » (sauf si le substrat de terre est supérieur à 0.8 m), les pavés ou dalles à joints engazonnés, les espaces en gravillons, galets, en sable ou en gorrh, les stationnements souterrains recouverts de terre.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non concerné

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques ...)

Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

11.1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels, le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse. La coloration des façades sera conforme à la palette établie pour la commune et consultable en Mairie.

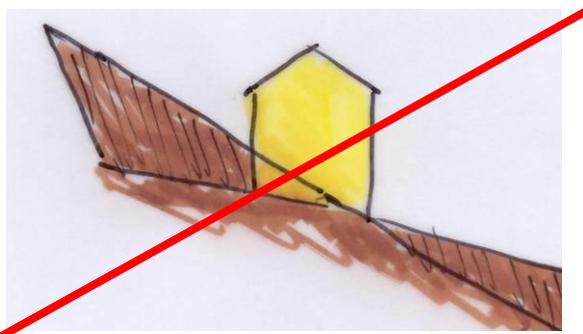
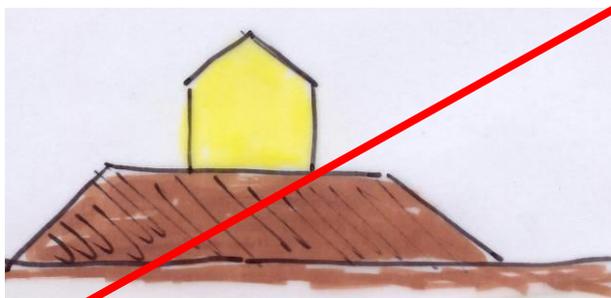
Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie.

11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.



Mouvements de sols interdits

- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site

11.1.4/ Clôtures

Murs et murets traditionnels :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique

Il est rappelé que :

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante dans toutes les zones, sauf :

- . Dans la zone Ue pour les équipements publics pour lesquels la hauteur des clôtures n'est pas réglementée
- . Dans la zone Ui où la hauteur des clôtures peut être portée à 2 m pour des raisons de sécurité. Dans ce cas les clôtures dépassant 1.80 m seront entièrement à claire voie

Pour les constructions d'habitation :

Elles seront constituées :

- . Soit d'un grillage sans support visible,
- . Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.
- . Soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m. il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché ».
- . Soit de gabions d'une hauteur maximale d'1.50m et limités à 30% du linéaire de clôture et avec un remplissage ordonné des pierres. Celles-ci devront être de couleur de la pierre locale ou de la terre locale. Les couleurs de pierre gris, noir ou blanc sont proscrites. Ils restent interdits dans les secteurs concernés par des périmètres de protection des monuments historiques.

Pour les bâtiments d'activité ou les bâtiments agricoles :

Pour les constructions d'activités : les clôtures seront constituées soit d'un treillis soudé rigide à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1.80 m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.

Pour les constructions agricoles : les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé à maille verticale,

11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant. Leur forme et leur positionnement seront en harmonie avec le bâtiment. Ils suivront une pose de rive latérale à rive latérale et seront posés le plus bas possibles le long de l'égout du toit. Ils privilégieront un aspect mat sans points de liaison brillants ou privilégieront les panneaux de couleur de la toiture (rouge ou brun). La disposition n'excèdera pas une saillie de plus de 8cm du plan du toit.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à l'architecture

Un espace clos collectif réservé aux poubelles est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public.

11.1.6/ autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

11.2) Prescriptions applicables aux constructions neuves

11.2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale et seront de préférence végétalisées quand elles ne sont pas accessibles.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Les génoises sont interdites.

11.2.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade et 10 et 30 cm en pignon.

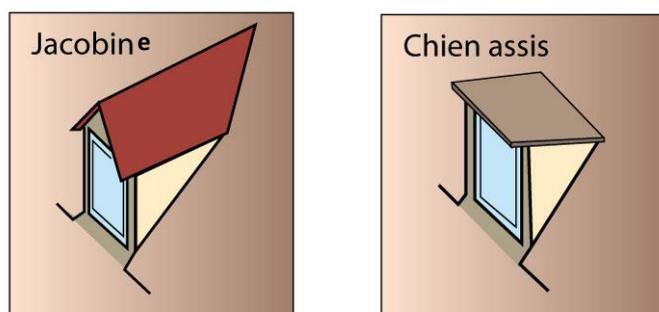
11.2.3/ Type de couverture

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou de tuiles plates de teinte rouge ou rouge nuancé. Le panachage des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

La nature des couvertures des vérandas n'est pas réglementée, leur couleur devra être en harmonie avec la construction.

11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).



Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

11.2.5/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

11.2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.3 - Restauration des bâtiments anciens

Sont considérés comme bâtiments anciens, les constructions édifiées avant 1940.

La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes

11.3.1 Règle générale :

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.

11.3.2 Les murs

- Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé
- Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront traités avec un enduit lisse.

11.3. Les volets

Ils seront de préférence pleins sans écharpe en « Z » ou persiennés. Ils seront de teinte neutre. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants

11.3.4 Toitures (pentes)

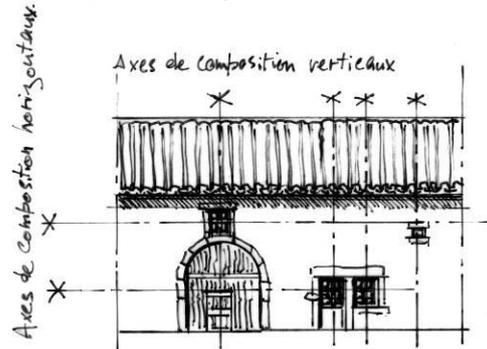
Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 %.

11.3.5 Les ouvertures :

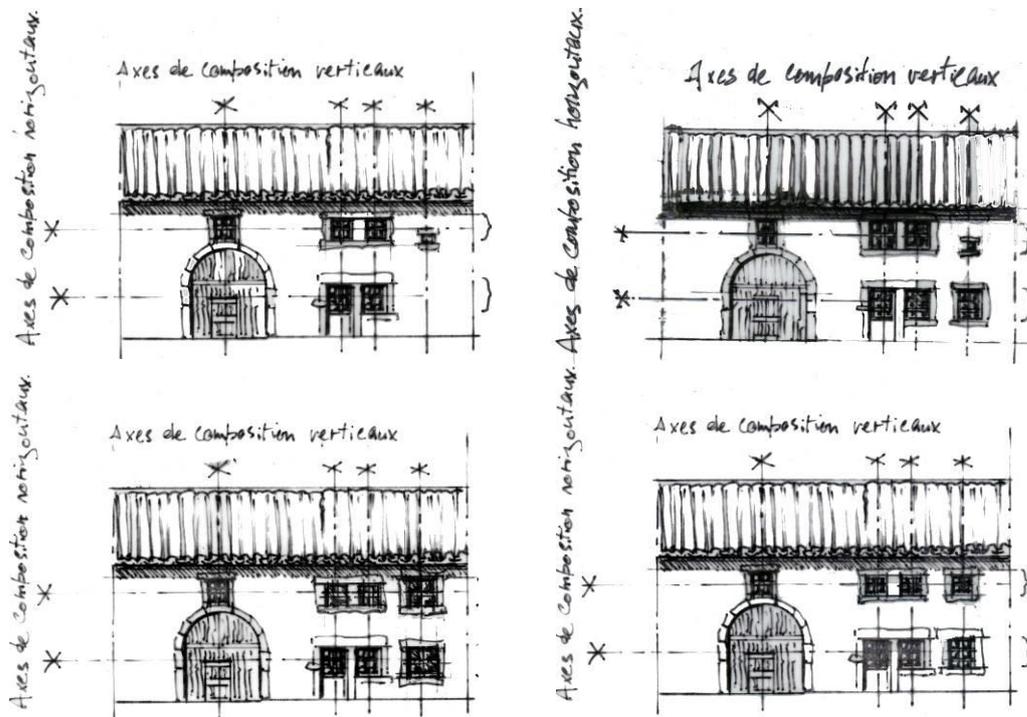
Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux selon les schémas ci-après :

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements à privilégier :



11.3.6 Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite

La tuile creuse traditionnelle (ou tige de botte)

Description :

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 25 à 45%).

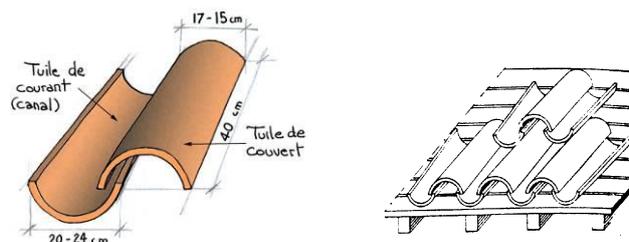
Recommandations :

Pour les changements de toitures dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera de préférence conservée (avec possibilité de réemploi des tuiles en chapeaux).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne peut être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables seront réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

Il est préférable de ne pas utiliser d'éléments de zinguerie au niveau des rives, des faitages, des noues et des arêtiers.



11.3.7 Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

11.3.8 Balcons et galeries

Les balcons suspendus sont interdits.

11.3.9 Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations) et à usage d'activité

11.4.1 Rappel des prescriptions générales

Toutes les prescriptions de l'article 11.1 sont applicables.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

11.4.2 Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % pour les toitures traditionnelles en tuiles dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

4.3 Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site.

4.4 Tunnels, châssis et serres

Les tunnels, châssis, serres seront de couleur sombre (gris, vert). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

4.5 pour les bâtiments industriels dans la zone Ui

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

11.5) Constructions à très basse consommation énergétique (passives ou à énergie positive)

Toutes les prescriptions de l'article 11.1 sont applicables.

11.5.1 Intégration dans le site

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant.

11.5.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant. Leur forme et leur positionnement seront en harmonie avec le bâtiment. Ils suivront une pose de rive latérale à rive latérale et seront posés le plus bas possibles le long de l'égout du toit. Ils privilégieront un aspect mat sans points de liaison brillants ou privilégieront les panneaux

de couleur de la toiture (rouge ou brun). La disposition n'excèdera pas une saillie de plus de 8cm du plan du toit.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

11.5.3 Coloration des façades

La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les façades bois et végétalisées sont admises.

11.5.4 Toitures

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises. La pente maximale des toitures est de 50%.