

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le 04/04/2025



ID : 074-217400266-20250317-DEL_2025_005-DE

Annexes à la délibération n° 2025-005
Arrêt pour le projet allégé de révision n° 2 du
Plan Local d'Urbanisme



LA BALME DE SILLINGY

RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU

Arrêt projet

3-1 - RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>2</u>
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>12</u>
ZONE UA	13
ZONE UAA	26
ZONE UB	38
ZONE UC	50
ZONE UE	61
ZONE UF	70
ZONE UT	75
ZONE UX	83
<u>TITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER</u>	<u>90</u>
ZONE 1AU	91
ZONE 1AUX	102
ZONE 2AU	109
ZONE 2AUX	112
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>114</u>
ZONE A	115
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>125</u>
ZONE N	126
<u>ANNEXES.....</u>	<u>135</u>
ANNEXE 1 - NUANCIER	136
ANNEXE 2 - PLAN DE L'ETUDE HYDRAULIQUE DE LA ZONE DES GRANDES VIGNES	137
ANNEXE 3 - LEXIQUE	138
ANNEXE 4 - LES CONSEILS	144
ANNEXE 5 - PALETTE VÉGÉTALE	145

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et suivants et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **LA BALME DE SILLINGY**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes – 6, quai Saint Vincent / 69283 Lyon cedex 01 / 04 72 00 44 00.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir.
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.
- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient

prises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L424-1 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.
- L'article R111-13 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.
- L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois le service gestionnaire accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **UA** dans laquelle il s'agit de favoriser l'implantation de logements collectifs et de développer sa vocation tertiaire (commerces, services, bureaux).
- La zone **UAa** dans laquelle il s'agit de favoriser l'implantation de logements collectifs et de développer sa vocation tertiaire (commerces, services, bureaux).
- La zone **UB** qui recouvre les centres secondaires qui peuvent être densifiés : Avully, Vincy et les hameaux où l'habitat traditionnel apparaît regroupé en moyenne et forte densité.

La zone comprend :

- un secteur **UBa**, correspondant aux hameaux anciens présentant un intérêt patrimonial ou architectural.
- La zone **UC**, zone périphérique du chef-lieu et des centres secondaires. Elle concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat individuel. On peut y autoriser une densification de manière raisonnable.
- La zone **UE**, destinée à recevoir principalement des équipements collectifs à vocation médicale, paramédicale, sportif ou scolaire. Elle comprend deux secteurs :
 - un secteur **UEa**, correspondant à la zone d'équipements proche du lac
 - un secteur **UEb**, correspondant aux équipements répartis dans le territoire
 - un secteur **UEs**, correspond à un secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises
- La zone **UF**, destinée à recevoir principalement des équipements liés aux services funéraires.
- La zone **UT** destinée à recevoir principalement des équipements à caractère touristique, sportif et de loisirs.
- La zone **UX**, zone dans laquelle il s'agit de favoriser le développement ou la création d'établissements industriels, commerciaux ou artisanaux.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **1AU** actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de la commune. La zone 1AU est déclinée en secteurs **1AUa**, **1AUb**, **1AUc** en fonction des zones urbaines auxquelles elles se rapportent et un **secteur 1AUd** qui fait l'objet de permis de construire et permis d'aménager valides au moment de l'élaboration du PLU. **Un secteur 1AUf a été créé pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Grandes Raisses.**
- La zone **1AUX**, zone d'activité et de commerce, créée pour permettre le groupement d'établissements commerciaux, artisanaux, comprenant des bureaux, et éventuellement des dépôts et tous services se rattachant à ces activités.
- La zone **2AU** correspond aux zones non équipées, réservées à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'habitat, et qui ne pourra être aménagé que par modification ou révision du PLU.
- La zone **2AUX** correspond aux zones non équipées, réservées à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'activité, et qui ne pourra être aménagé que par modification ou révision du PLU. La zone 2AUX comprend des secteurs :
 - Secteur **2AUXa**, dans lequel les industries et des dépôts de véhicules sont interdites
 - Secteur **2AUXd** destiné à l'implantation d'une déchetterie intercommunale

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles non équipée qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Il existe :

- un **secteur Aef**, secteur agricole à enjeux forts
- un **secteur Aa**, secteur agricole inconstructible soit pour des raisons de paysage (préservation de cône de vue) ou pour des raisons sanitaires (périmètre de protection de captage) ou pour des raisons écologiques (corridors écologiques).
- un **secteur Aaef**, secteur agricole à enjeux fort inconstructible soit pour des raisons de paysage (préservation de cône de vue) ou pour des raisons sanitaires (périmètre de protection de captage) ou pour des raisons écologiques (corridors écologiques).
- un **secteur Ai**, secteur agricole inconstructible du fait de la proximité des zones habitées
- un **secteur Aief**, secteur agricole à enjeux forts inconstructible du fait de la proximité des zones habitées
- un **secteur Ah** réservé au bâti dispersé
- un **secteur Azh**, qui permettra la protection des zones humides
- un **secteur Ax** dédié à l'accueil d'une installation de stockage, recyclage et valorisation des déchets inertes

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées 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.

Cette zone comporte :

- o le secteur **Nh** réservé au bâti dispersé
- o le secteur **Nt**, présentant une vocation touristique et de loisirs
- o le secteur **Nf**, correspondant au jardin du souvenir
- o le secteur **Ns**, correspond à un secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises
- o le secteur **Nrzh**, correspondant à la reconstitution d'une zone humide
- o le **secteur Nzh**, qui permettra la protection des zones humides

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - <u>l'habitabilité</u> : | L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance. |
| - <u>Le potentiel du bâtiment</u> : | Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment. |
| - <u>la qualité du site</u> : | Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension. |

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable.
- Les **installations et travaux divers** sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les **démolitions** peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les **découvertes de vestiges archéologiques** faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Rhône-Alpes – 6, quai Saint Vincent / 69283 Lyon cedex 01 / 04 72 00 44 00.

Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1)* ».

Conformément à l'article 7 du même décret « *...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance* ».

- **Dans le calcul des hauteurs de constructions :**
 - les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc..
 - La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, ou du terrain fini après travaux, au plus défavorable, sauf disposition spécifique en secteur UA/UAa.
- **Modalités d'application des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme (articles 2 du règlement)**
 - Les servitudes de mixité sociales s'appliquent à toute construction à destination d'habitat, comprenant des logements ou toute unité d'hébergement ou d'habitation ayant vocation à être une résidence principale.
 - On entend par « logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation », l'ensemble des logements sociaux pérennes, soit :
 - les logements locatifs sociaux pérennes : un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.
 - les logements en accession sociale pérenne : ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique ».

- Opération ou programme de logements : Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification simplifiée n°1, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante.

Sera inclus dans le programme de logements tout mouvement opéré dans les 5 ans à compter de la date d'obtention de la première autorisation d'urbanisme visant à augmenter le nombre de logements.

Unité foncière : pour l'application de la servitude de mixité sociale, il s'agit d'une ou plusieurs parcelles, qui sont soit contiguës pour former un seul tenant et ne sont pas traversées par une voie, soit sont issues d'une division foncière intervenue il y a moins de 5 ans.

- **Cas des annexes** : le nombre d'annexes non accolées est limitée à deux par construction principale (hors piscine)

- **Modalités de calcul des reculs (articles 6, 7 et 8)**

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur 1AUf supportant l'OAP des Grandes Raisses.

- **Modalités de mise en œuvre des raccords terrain naturel / terrain fini**

Le raccordement du terrain naturel et du terrain fini dans le cas de déblais ou remblais doit être reculé de la limite de propriété d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du déblai/remblai.

- **Modalités de calcul de l'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol

Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

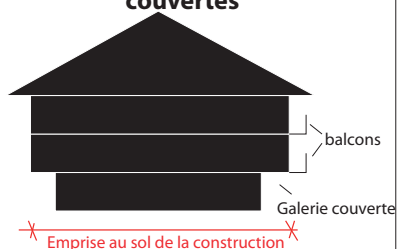
Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- les piscines
- les terrasses ou parties des constructions d'une hauteur inférieure à 0,60 m
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la

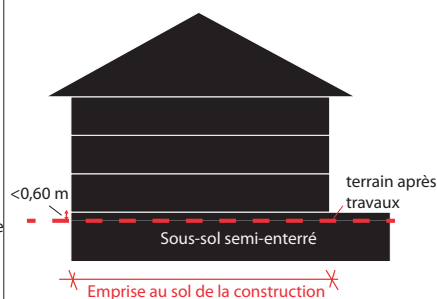
- partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,60m maximum.
- l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
 - les constructions annexes (accolées, non accolées) si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 m dans la limite de 10 m².
 - en tout état de cause, la somme des surfaces des annexes citées ci-dessus et des locaux destinés aux cycles doit être inférieure ou égale à 10 m² pour ne pas être décompté dans le calcul de l'emprise au sol.
 - les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

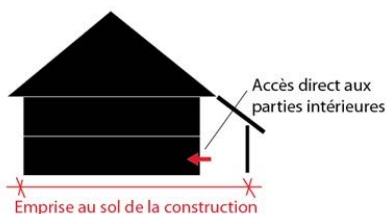
Cas des balcons et des galeries couvertes



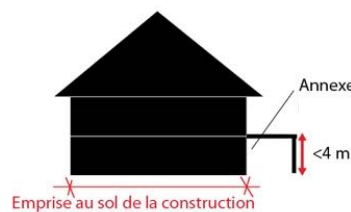
Cas des sous-sol



Cas d'un auvent ou terrasse couverte



Cas des annexes



Cas d'un terrain en pente

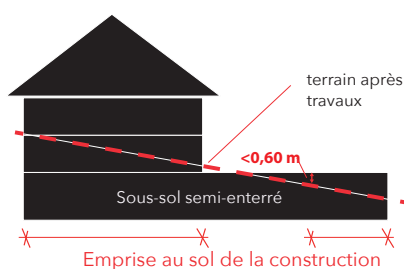
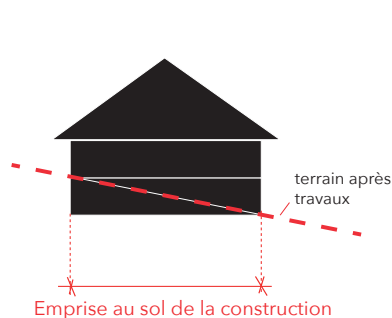


Schéma explicatif

• Modalités de calcul des espaces perméables

La part d'espaces perméables s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 10m² d'un seul tenant ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisés en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés) ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés) ;
- les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces perméables à réaliser :

- Une voie (chaussée, trottoirs), les accès
- l'emprise au sol des constructions (y compris les toitures végétalisées)
- Les espaces libres sur sous-sol

- **Modalités de réalisation des aires de stationnement**

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes en vigueur.

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

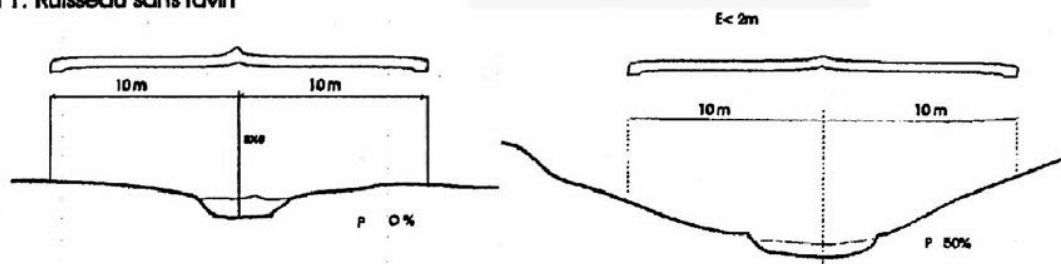
- o L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain, dont le règlement est compatible, appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à moins de 200 mètres de ladite l'opération,
- o l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement, les surfaces des logements s'entendent en surface de plancher.

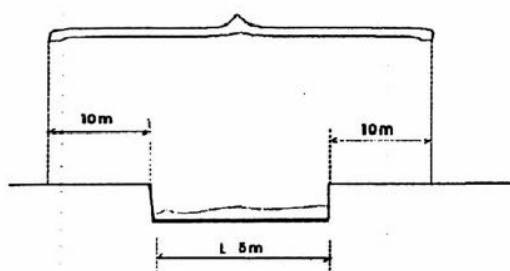
- **Mesures conservatoires le long des cours d'eau**

Les rives naturelles des cours d'eau cadastré (donc hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Ce recul minimal, qui doit être de 10 mètres, est à calculer selon les cas suivants :

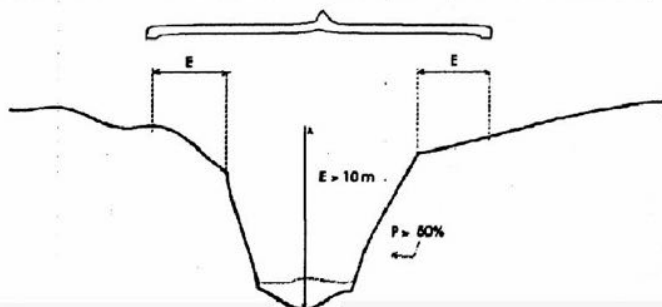
Cas n 1: Ruisseau sans ravin



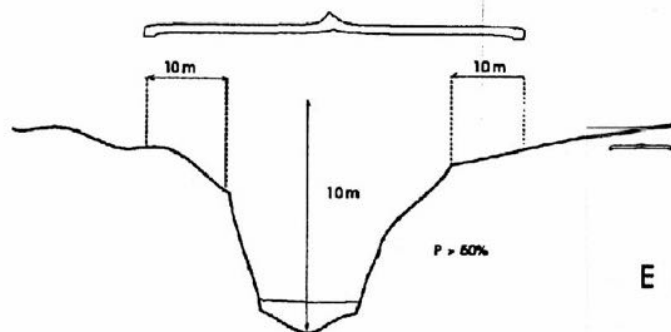
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Ni construction ni remblais
sans avis des services de
l'Etat concernés

E : Encassement du cours d'eau
par rapport au niveau des
terrains naturels

P : Pente moyenne

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Dans cette zone, il s'agit :

- de favoriser l'implantation de logements collectifs,
- de développer sa vocation tertiaire (commerces, services, bureaux)

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les constructions à usages agricoles
- les établissements industriels
- les entrepôts liés à l'industrie

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les **constructions à usage d'habitation** sont autorisées sous réserve que les programmes de logements¹ comportent au moins 50% de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation.

Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, agricoles ne peuvent être autorisés que si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- Les entrepôts commerciaux et les activités artisanales sont admis dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- **Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-19 et pour les bâtiments repérés au titre de l'article 151-19**, la démolition des constructions est soumise à permis de démolir. En cas de réhabilitation, des règles d'aspect spécifiques sont édictées à l'article UA 11.
- **Dans le secteur défini au titre de l'article L151-16**, les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve de réaliser des locaux à usage de commerce de détail et de proximité, de service ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.

Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au RdC, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en RdC.

Le changement d'usage ou de destination est interdit.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme² des voies nouvellement créées³ ne pourra être inférieure à 6 m et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

¹ Cf dispositions générales

² cf. lexique

³ cf. lexique

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions, y compris les annexes⁴, doivent s'implanter :

- suivant l'alignement imposé au plan graphique. Dans ce cas, pour chaque bâtiment, 50% minimum de la façade donnant sur la route de Paris doit être alignée sur le recul matérialisé au plan.
- en l'absence d'alignement imposé au plan graphique :
 - au moins en retrait de 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques,

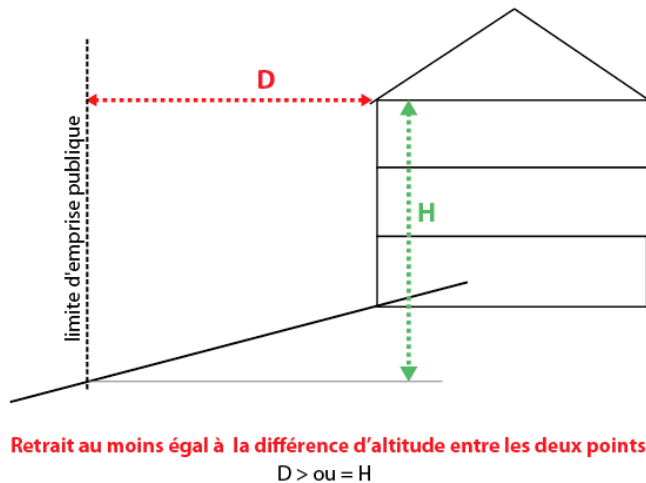
⁴ Cf. lexique

- ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante à proximité.

Dans le cas de la RD n° 3, les constructions, y compris les annexes, devront être réalisées en retrait de 12 m par rapport à l'axe de la chaussée. Ce recul de 12 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- à l'adaptation mineure, la réfection sans l'extension de constructions existantes.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$.



Toutefois, lorsqu'un alignement est imposé sur le côté opposé de la voie (portions de la route de Paris), les constructions devront respecter un recul de 14,5 m minimum par rapport à cet alignement.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation. Pour les façades donnant sur la route de Paris, le recul s'impose en tout point du bâtiment.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

Les exceptions précitées ne s'appliquent pas dans les secteurs concernés par le plan d'alignement graphique.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions principales et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

7.2 Les constructions annexes non accolées à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où :

- la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10%
- qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m.
- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur la propriété voisine et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.

Dans les autres cas, les constructions annexes à une construction principale, doivent être implantées en recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

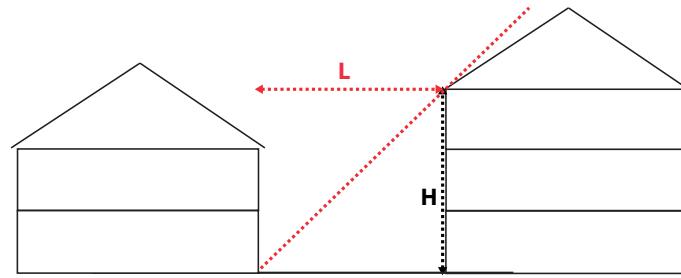
Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

7.3 Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 mètre des limites séparatives ; toutefois le mur de soutènement peut être admis sur la limite si sa hauteur est inférieure ou égale à 0,50 m.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

A moins d'être accolés, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la façade de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la façade d'une autre construction sur la même propriété.

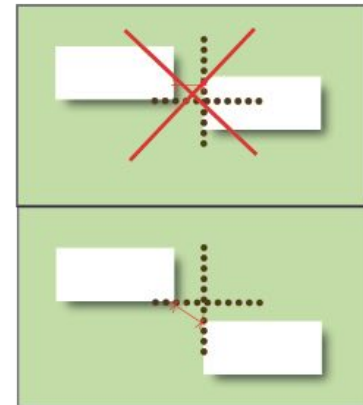


Distance au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points

Cette distance est réduite :

- si les parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas les baies des pièces principales
- en cas d'implantation en quinconce

La distance ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la façade de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la façade d'une autre construction sur la même propriété.



Cas d'implantation en quinconce

..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe

Schéma illustratif (à titre indicatif)

La distance entre les annexes et la construction principale sera de deux mètres minimum (sauf pour les piscines).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder 0,40.

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles d'emprise au sol applicables sur le tènement foncier issu de la division.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les réhabilitations, ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle de hauteur :

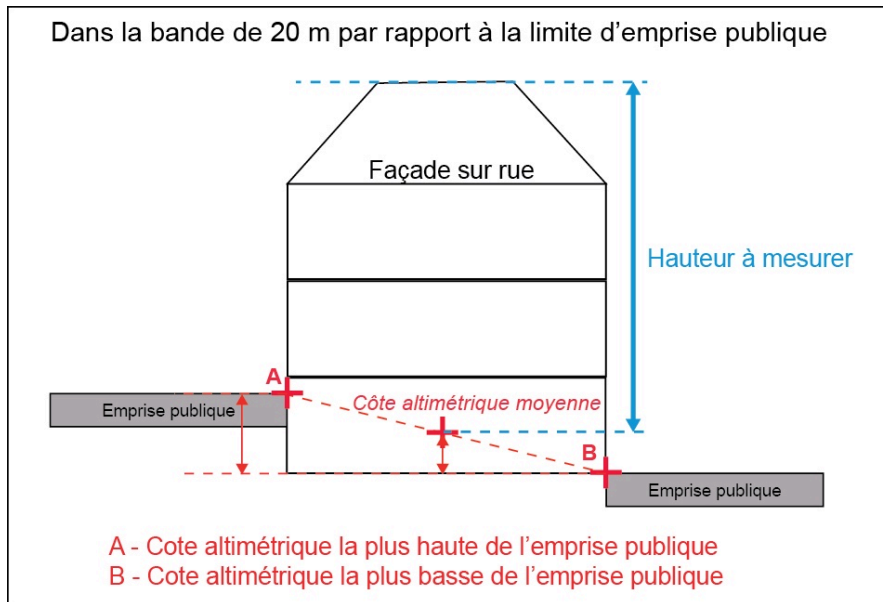
La différence de niveau est limitée à :

- 10 m à l'égout de toiture
et
- 14 m en tout point de la construction
et
- $R+2+C$

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Modalité d'application de la règle de hauteur :

Dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise publique : La hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et la cote altimétrique moyenne de l'emprise publique limitrophe. Cette dernière est égale à la cote altimétrique résultant de la moyenne entre la cote altimétrique du point le plus haut et la cote altimétrique du point le plus bas de l'emprise publique limitrophe.



Au delà de la bande de 20 m citée ci-dessus : la hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, ou du terrain fini après travaux, au plus défavorable.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.

Dans le cas de la réalisation d'équipement collectifs, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

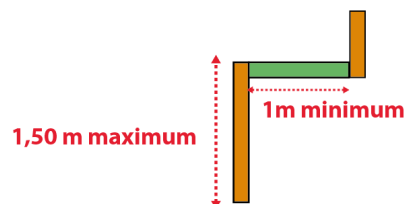


Schéma explicatif

3. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit enduite.
- Soit en bardage bois
- Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

4. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 50 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les ouvertures en toiture sont autorisées.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

5. Transformation et restauration des constructions anciennes repérées au titre de l'article L151-19 :

Pour les transformations et restaurations de ces constructions, le demandeur s'attachera à respecter la composition et le rythme des façades existantes. Les nouvelles ouvertures devront être percées de telle sorte qu'elles fassent référence aux différents types d'ouvertures existant dans les bâtiments traditionnels.

Les châssis situés dans le plan de la toiture seront acceptés dans la mesure où ils sont organisés et en cohérence avec les façades anciennes.

Seules les lucarnes⁵ de type Jacobine, Capucine et Meunière sont admises (cf. lexique).

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux porteurs de projet de prendre contact avec l'architecte consultant du CAUE avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

6. Les Clôtures

Hauteur :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

⁵ Voir la définition des « lucarnes » dans le lexique en fin de règlement

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voie et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public (et voie ouverte la circulation motorisée). Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,50m maximum.

En cas de terrain en pente, les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs par tranche de 10 m. Le mur de soutènement en limite sera de 0,50 m et le second mur sera d'1 mètre maximum.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité :

- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à proximité des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est limitée à 1 m.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques peut être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

8. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

9. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENTS

Les règles de stationnement s'appliquent par destination.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum :

- Lorsque la superficie du logement est inférieure à 40 m² : 1 place

- Lorsque la superficie du logement est comprise entre 40 et 70 m² : 2 places
- Lorsque la superficie du logement est supérieure à 70 m² : 3 places

Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements.

Dans le secteur soumis à l'OAP du Chef-lieu : Au moins 75% des places affectées aux logements doivent être réalisées en sous-sols (nombre de places arrondi à l'entier supérieur).

L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article UA3 pourra tenir lieu de place de stationnement.

En cas de lotissement, de permis de construire groupé ou d'immeubles collectifs, il sera en outre exigé 1 place non affectée pour 2 logements, aménagée sur les parties communes.

En cas d'immeuble collectif, les places couvertes ne peuvent pas être cloisonnées.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes⁶, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Pour les autres constructions :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

En cas d'extension ou de réhabilitation, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur le terrain de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur dudit terrain et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Exigence en matière de stationnement des cycles :

Pour toute opération de construction neuve, de plus de quatre logements, quelle que soit sa destination : il sera prévu un local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.

Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf à partir de 4 logements, une cave par logement doit être réalisée.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus.

Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.

Au moins 35% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées. Les espaces gravillonnés tels que cours d'accès, espaces de stationnement, etc...comptent dans les surfaces imperméabilisées.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de quatre logements ou plus de 300 m² de surface de plancher, 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du

⁶ Voir la définition de « place de stationnement autonome » dans le lexique en fin de règlement

projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces verts surmontant des sous-sols doivent présenter une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre végétale.

De plus, dans le secteur soumis à l'OAP du Chef-lieu : quelle que soit l'ampleur de l'opération de logements et la surface du terrain d'assiette, il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux correspondent au minimum à 3% de la surface du terrain d'assiette de l'opération ; elles doivent être accessibles au public, clôturées et équipées de plusieurs dispositifs de jeux.

Pour toute opération de plus de 6 logements, il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux correspondent au minimum à 3% de la surface du terrain d'assiette de l'opération ; elles doivent être accessibles au public, clôturées et équipées de plusieurs dispositifs de jeux.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE UAa

CARACTÈRE DE LA ZONE

Dans cette zone, il s'agit :

- de favoriser l'implantation densifiée de logements collectifs,
- d'autoriser le développement de la vocation tertiaire (commerces, services et équipements, bureaux),

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UAa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les constructions à usages agricoles
- les établissements industriels
- les entrepôts liés à l'industrie

Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE UAa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les clôtures dans les conditions définies à l'article UAa 11-4, et sous les réserves édictées aux dispositions générales,

- Les **constructions à usage d'habitation** sont autorisées sous réserve que les programmes de logements⁷ comportent au moins 50% de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation.

Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, agricoles ne peuvent être autorisés que si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- Les entrepôts commerciaux et les activités artisanales sont admis dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induites ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- **Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-19 et pour les bâtiments repérés au titre de l'article 151-19**, la démolition des constructions est soumise à permis de démolir. En cas de réhabilitation, des règles d'aspect spécifiques sont édictées à l'article UAa 11.
- **Dans le secteur défini au titre de l'article L151-16**, les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve de réaliser des locaux à usage de commerce de détail et de proximité, de service ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.

Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au RdC, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en RdC.

Le changement d'usage ou de destination est interdit.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UAa 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme⁸ des voies nouvellement créées⁹ ne pourra être inférieure à 6 m et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

⁷ Cf dispositions générales

⁸ cf. lexique

⁹ cf. lexique

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

ARTICLE UAa 4 - RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE UAa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UAa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter :

- suivant l'alignement imposé au plan graphique. Dans ce cas, pour chaque bâtiment, 50% minimum de la façade donnant sur la route de Paris doit être alignée sur le recul matérialisé au plan.
- en l'absence d'alignement imposé au plan graphique :
 - au moins en retrait de 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques,
 - ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante à proximité.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H/2$ (cf. lexique).

Toutefois, lorsqu'un alignement est imposé sur le côté opposé de la voie (portions de la route de Paris), les constructions devront respecter un recul de 14,5 m minimum par rapport à cet alignement.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation. Pour les façades donnant sur la route de Paris, le recul s'impose en tout point du bâtiment.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

Les exceptions précitées ne s'appliquent pas dans les secteurs concernés par le plan d'alignement graphique.

ARTICLE UAa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions principales et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

7.2 Les constructions annexes non accolées à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où :

- la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10%
- qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m.
- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur la propriété voisine et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent être implantées en recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

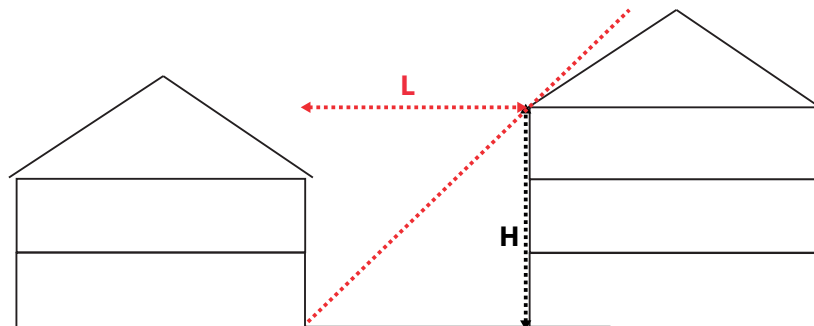
Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

7.3 Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 mètre des limites séparatives ; toutefois le mur de soutènement peut être admis sur la limite si sa hauteur est inférieure ou égale à 0,50 m.

ARTICLE UAa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

A moins d'être accolés, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la façade de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la façade d'une autre construction sur la même propriété.

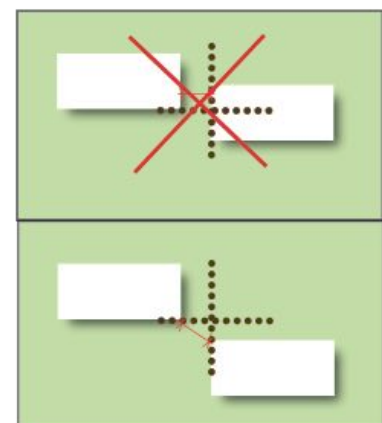


Distance au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points

Cette distance est réduite :

- si les parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas les baies des pièces principales
- en cas d'implantation en quinconce

La distance ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la façade de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la façade d'une autre construction sur la même propriété.



Cas d'implantation en quinconce

..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe

Schéma illustratif (à titre indicatif)

La distance entre les annexes et la construction principale sera de deux mètres minimum (sauf pour les piscines).

ARTICLE UAa 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder 0,40.

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles d'emprise au sol applicables sur le tènement foncier issu de la division.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les parkings publics
- les réhabilitations, ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

ARTICLE UAa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle de hauteur :

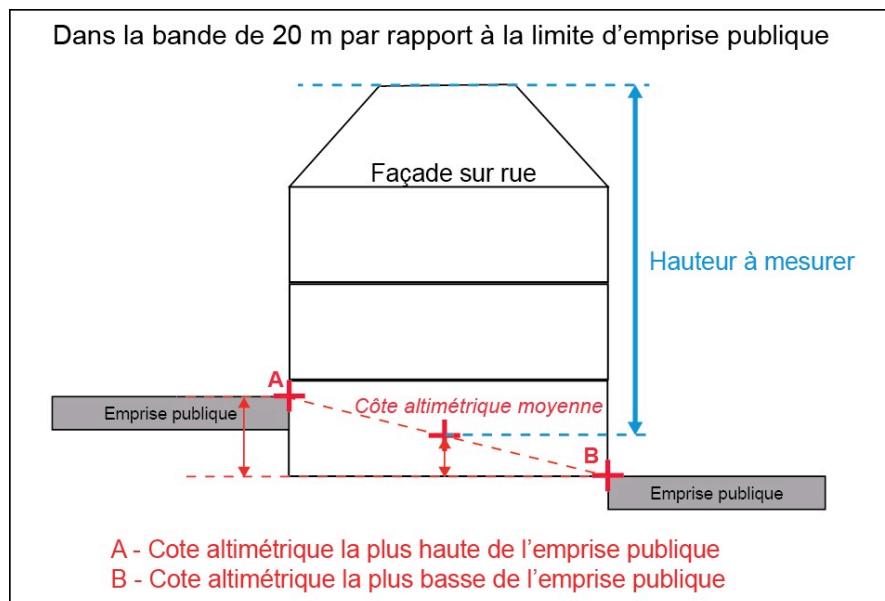
La différence de niveau est limitée à :

- 12,5 m à l'égout de toiture
et
- 17,5 m en tout point de la construction
et
- R+3+C

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Modalité d'application de la règle de hauteur :

Dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise publique : La hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et la cote altimétrique moyenne de l'emprise publique limitrophe. Cette dernière est égale à la cote altimétrique résultant de la moyenne entre la cote altimétrique du point le plus haut et la cote altimétrique du point le plus bas de l'emprise publique limitrophe.



Au delà de la bande de 20 m citée ci-dessus : la hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, ou du terrain fini après travaux, au plus défavorable.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UAa 1.1 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdit.

Dans le cas de la réalisation d'équipement collectifs, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

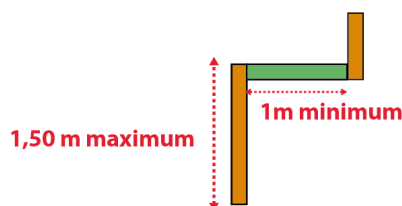


Schéma explicatif

3. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit enduite.
- Soit en bardage bois
- Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

4. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 50 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les ouvertures en toiture sont autorisées.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

5. Transformation et restauration des constructions anciennes repérées au titre de l'article L151-19 :

Pour les transformations et restaurations de ces constructions, le demandeur s'attachera à respecter la composition et le rythme des façades existantes. Les nouvelles ouvertures devront être percées de telle sorte qu'elles fassent référence aux différents types d'ouvertures existant dans les bâtiments traditionnels. Les châssis situés dans le plan de la toiture seront acceptés dans la mesure où ils sont organisés et en cohérence avec les façades anciennes.

Seules les lucarnes de type Jacobine, Capucine et Meunière sont admises (cf. lexique)¹⁰.

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux porteurs de projet de prendre contact avec l'architecte consultant du CAUE avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

6. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Hauteur :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voie et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public (et voie ouverte la circulation motorisée). Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,50m maximum.

En cas de terrain en pente, les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs par tranche de 10 m. Le mur de soutènement en limite sera de 0,50 m et le second mur sera d'1 mètre maximum.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité :

- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à proximité des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est limitée à 1 m.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques peut être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

¹⁰ voir définition des lucarnes dans le lexique en fin de règlement

7. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

8. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UAa 12 - STATIONNEMENTS

Les règles de stationnement s'appliquent par destination.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum :

- Lorsque la superficie du logement est inférieure à 40 m² : 1 place
- Lorsque la superficie du logement est comprise entre 40 et 70 m² : 2 places
- Lorsque la superficie du logement est supérieure à 70 m² : 3 places

Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements.

Dans le secteur soumis à l'OAP du Chef-lieu : Au moins 75% des places affectées aux logements doivent être réalisées en sous-sols (nombre de places arrondi à l'entier supérieur).

L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article UAa3 pourra tenir lieu de place de stationnement.

En cas de lotissement, de permis de construire groupé ou d'immeubles collectifs, il sera en outre exigé 1 place non affectée pour 2 logements, aménagées sur les parties communes.

En cas d'immeuble collectif, les places couvertes ne peuvent pas être cloisonnées.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes¹¹, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Pour les autres constructions :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

Exigence en matière de stationnement des cycles :

Pour toute opération de construction neuve, de plus de quatre logements, quelle que soit sa destination : il sera prévu un local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.

¹¹ Voir la définition de « place de stationnement autonome » dans le lexique en fin de règlement

Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf à partir de 4 logements, une cave par logement doit être réalisée.

ARTICLE UAa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus.

Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.

Au moins 35% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées. Les espaces gravillonnés tels que cours d'accès, espaces de stationnement, etc...comptent dans les surfaces imperméabilisées.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de quatre logements ou plus de 300 m² de surface de plancher, 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces verts surmontant des sous-sols doivent présenter une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre végétale.

De plus, dans le secteur soumis à l'OAP du Chef-lieu : quelle que soit l'ampleur de l'opération de logements et la surface du terrain d'assiette, il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux correspondent au minimum à 3% de la surface du terrain d'assiette de l'opération ; elles doivent être accessibles au public, clôturées et équipées de plusieurs dispositifs de jeux.

Pour toute opération de plus de 6 logements, il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux correspondent au minimum à 3% de la surface du terrain d'assiette de l'opération ; elles doivent être accessibles au public, clôturées et équipées de plusieurs dispositifs de jeux.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*)

ARTICLE UAa 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UAa 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone UB** recouvre :

- les centres secondaires qui peuvent être densifier : Avully, Vincly
- les hameaux où l'habitat traditionnel apparaît regroupé en moyenne et forte densité.

Dans cette zone, il s'agit :

- De sauvegarder le caractère architectural de l'habitat traditionnel.
- De confirmer son caractère résidentiel en y autorisant des constructions de petits collectifs à usage d'habitation, tout en y accueillant aussi des activités commerciales et de services de proximité.

La zone UB comprend :

- **un secteur UBa**, correspondant aux hameaux anciens présentant un intérêt patrimonial ou architectural

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les constructions à usages agricoles
- les établissements industriels
- les entrepôts liés à l'industrie

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les clôtures dans les conditions définies à l'article UB 11-4, et sous les réserves édictées aux dispositions générales,
- Une servitude de mixité sociale est instituée sur toute la zone en vertu de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en vertu de laquelle :
 - 1° en cas d'opération ou de programme de logements¹² aboutissant à la réalisation de trois logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie, un taux de 33 % de ces logements doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (non comptés les logements en PSLA) ;
 - 2° en cas d'opération aboutissant à porter le nombre total de logements à trois et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie, un taux de 33 % de l'ensemble de ces logements doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.
- Toutefois, dans les **secteurs de mixité sociale définis sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15** du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements comportent 50% de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation.
Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, agricoles ne peuvent être autorisés que si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- Les entrepôts commerciaux et les activités artisanales sont admis dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'aménagement et l'extension des sites agricoles existants

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la

¹² Cf dispositions générales

sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme¹³ des voies privées nouvellement créées¹⁴ ne pourra être inférieure à 6 m (4,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

¹³ cf. lexique

¹⁴ cf. lexique

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

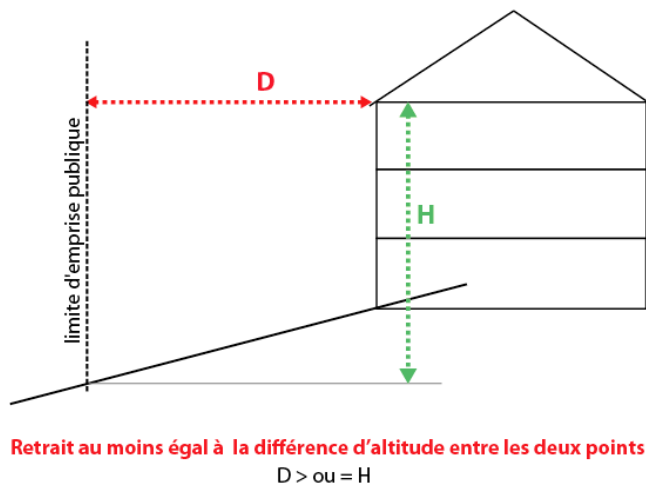
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante à proximité.

De plus, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$.



Dans le cas de la RD n° 3, les constructions, y compris les annexes, devront être réalisées en retrait de 12 m par rapport à l'axe de la chaussée. Ce recul de 12 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- à l'adaptation mineure, la réfection sans l'extension de constructions existantes.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions principales et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

7.2 Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale.

Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où :

- la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10%
- qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m.
- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur la propriété voisine et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.

7.3 Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

7.4 Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 mètre des limites séparatives ; toutefois le mur de soutènement peut être admis sur la limite si sa hauteur est inférieure ou égale à 0,50 m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

A moins d'être accolé, toute construction principale (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 10 m.

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m (sauf piscine).

Les retraits entre deux bâtiments sur une même propriété ne s'appliquent pas :

- entre 2 constructions jumelées.
- aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder 0,30.

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles d'emprise au sol applicables sur le tènement foncier issu de la division.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les réhabilitations, ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 8 m à l'égout de toiture ($\approx R+1+C$) ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

De plus, dans la zone **UBa** (secteur de la Bathie), dans un souci d'intégration architectural des nouvelles constructions aux constructions rurales anciennes, la hauteur des bâtiments et des annexes sera minimum de à 5,4 m l'égout de toiture (2 niveaux sous la panne sablière¹⁵) ou à l'acrotère.

Dans la zone **UBa**, les garages devront en outre être obligatoirement intégrés dans le volume de la construction. En aucun cas les garages accolés ou séparés des constructions principales ne seront acceptés.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

¹⁵ Voir la définition de « panne sablière » dans le lexique en fin de règlement

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

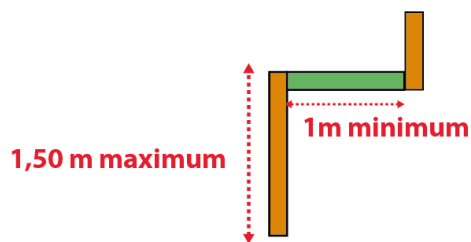


Schéma explicatif

3. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- ° Soit enduite.
- ° Soit en bardage bois
- ° Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

4. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 60 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

5. Transformation et restauration des constructions anciennes repérées au titre de l'article L151-19 :

Pour les transformations et restaurations de ces constructions, le demandeur s'attachera à respecter la composition et le rythme des façades existantes. Les nouvelles ouvertures devront être percées de telle sorte qu'elles fassent référence aux différents types d'ouvertures existant dans les bâtiments traditionnels.

Les châssis situés dans le plan de la toiture seront acceptés dans la mesure où ils sont organisés et en cohérence avec les façades anciennes.

Seules les lucarnes de type Jacobine, Capucine et Meunière sont admises (cf. lexique) (cf. lexique).

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux porteurs de projet de prendre contact avec l'architecte consultant du CAUE avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

6. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Hauteur :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voie et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public (et voie ouverte la circulation motorisée). Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,50m maximum.

En cas de terrain en pente, les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs par tranche de 10 m. Le mur de soutènement en limite sera de 0,50 m et le second mur sera d'1 mètre maximum.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité :

- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à proximité des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est limitée à 1 m.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques peut être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

7. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

8. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENTS

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum :

Lorsque la superficie du logement est inférieure à 40 m² : 1 place

Lorsque la superficie du logement est comprise entre 40 et 70 m² : 2 places

Lorsque la superficie du logement est supérieure à 70 m² : 3 places

Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements.

L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article UB3 pourra tenir lieu de place de stationnement.

En cas de lotissement, de permis de construire groupé ou d'immeubles collectifs, il sera en outre exigé 1 place non affectée pour 2 logements, aménagées sur les parties communes.

En cas d'immeuble collectif, les places couvertes ne peuvent pas être cloisonnées.

Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes¹⁶, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration, d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services : L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

En cas d'extension ou de réhabilitation :

- ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur le terrain de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur dudit terrain et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf à partir de 4 logements, une cave par logement doit être réalisée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus.

Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.

Au moins 40% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées. Les espaces gravillonnés tels que cours d'accès, espaces de stationnement, etc...comptent dans les surfaces imperméabilisées.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de quatre logements ou plus de 300 m² de surface de plancher, 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces verts surmontant des sous-sols doivent présenter une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre végétale.

Pour toute opération de plus de 6 logements, il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux correspondent au minimum à 3% de la surface du terrain d'assiette de l'opération ; elles doivent être accessibles au public, clôturées et équipées de plusieurs dispositifs de jeux.

¹⁶ Voir la définition de « place de stationnement autonome » dans le lexique en fin de règlement

Dans le secteur UBa de la Bathie repéré au titre de l'article L151-19, les espaces libres doivent être préserver.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone périphérique du chef-lieu et des centres secondaires concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat individuel. On peut y autoriser une densification de manière modérée (création de nouveau logement dans la construction existante, division de parcelle...).

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les constructions à usages agricoles
- les établissements industriels
- les entrepôts liés à l'industrie

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les clôtures dans les conditions définies à l'article UC 11-4, et sous les réserves édictées aux dispositions générales,
- Une **servitude de mixité sociale est instituée sur toute la zone** en vertu de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en vertu de laquelle :

1° en cas d'opération ou de programme de logements¹⁷ aboutissant à la réalisation de trois logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie, un taux de 33 % de ces logements doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (non comptés les logements en PSLA) ;

2° en cas d'opération aboutissant à porter le nombre total de logements à trois et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie, un taux de 33 % de l'ensemble de ces logements doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

- Toutefois, dans les **secteurs de mixité sociale définis sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15** du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements comportent 50% de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation.

Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, agricoles ne peuvent être autorisés que si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.
- Les entrepôts commerciaux et les activités artisanales sont admis dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants, dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'aménagement et l'extension des sites agricoles existants

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme¹⁸ des voies nouvellement créées¹⁹ ne pourra être inférieure à 6 m (4,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

¹⁷ Cf dispositions générales

¹⁸ cf. lexique

¹⁹ cf. lexique

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

ARTICLE UC 4 - RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

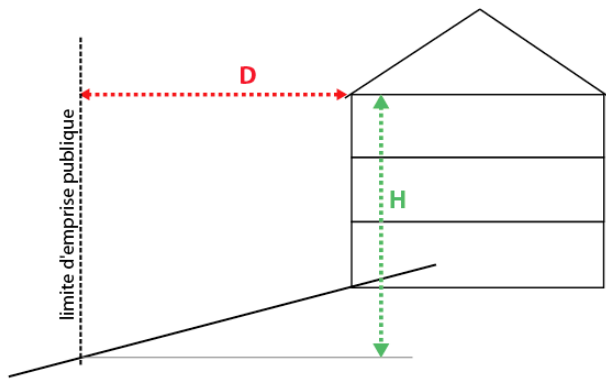
Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante.

Dans le cas de la RD n° 3, les constructions, y compris les annexes, devront être réalisées en retrait de 12 m par rapport à l'axe de la chaussée. Ce recul de 12 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- à l'adaptation mineure, la réfection sans l'extension de constructions existantes à proximité.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$.



Retrait au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points

$$D \geq \text{ou} = H$$

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions principales et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à **5 m** et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2 Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale.

Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où :

- la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10%
- qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m.
- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur la propriété voisine et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.

7.3 Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

7.4 Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 mètre des limites séparatives ; toutefois le mur de soutènement peut être admis sur la limite si sa hauteur est inférieure ou égale à 0,50 m.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

A moins d'être accolé, toute construction principale (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 10 m.

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m (sauf piscine).

Les retraits entre deux bâtiments sur une même propriété ne s'appliquent pas :

- entre 2 constructions jumelées.
- aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder 0,20.

En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles d'emprise au sol applicables sur le tènement foncier issu de la division.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les réhabilitations, ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 8,5 m au faîtage ($\approx R+1+C$) ou 6,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdit.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

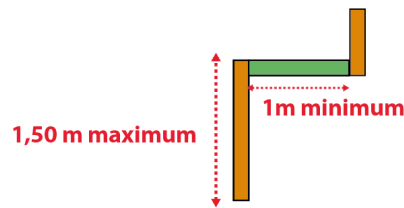


Schéma explicatif

3. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit enduite.
- Soit en bardage bois
- Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

4. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 60 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas

- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

5. Transformation et restauration des constructions anciennes repérées au titre de l'article L151-19 :

Pour les transformations et restaurations de ces constructions, le demandeur s'attachera à respecter la composition et le rythme des façades existantes. Les nouvelles ouvertures devront être percées de telle sorte qu'elles fassent référence aux différents types d'ouvertures existant dans les bâtiments traditionnels. Les châssis situés dans le plan de la toiture seront acceptés dans la mesure où ils sont organisés et en cohérence avec les façades anciennes.

Seules les lucarnes de type Jacobine, Capucine et Meunière sont admises (cf. lexique) (cf. lexique).

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux porteurs de projet de prendre contact avec l'architecte consultant du CAUE avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

6. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Hauteur :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voie et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public (et voie ouverte la circulation motorisée). Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,50m maximum.

En cas de terrain en pente, les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs par tranche de 10 m. Le mur de soutènement en limite sera de 0,50 m et le second mur sera d'1 mètre maximum.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité :

- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à proximité des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est limitée à 1 m.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques peut être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

7. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

8. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENTS

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum :

- Lorsque la superficie du logement est inférieure à 40 m² : 1 place
- Lorsque la superficie du logement est comprise entre 40 et 70 m² : 2 places
- Lorsque la superficie du logement est supérieure à 70 m² : 3 places

Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements.

L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article UC3 pourra tenir lieu de place de stationnement.

En cas de lotissement, de permis de construire groupé ou d'immeubles collectifs, il sera en outre exigé 1 place non affectée pour 2 logements, aménagées sur les parties communes.

En cas d'immeuble collectif, les places couvertes ne peuvent pas être cloisonnées.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur le terrain de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur dudit terrain et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration, d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

En cas d'extension ou de réhabilitation :

- ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités

Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf à partir de 4 logements, une cave par logement doit être réalisée.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus.

Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.

Au moins 40% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées. Les espaces gravillonnés tels que cours d'accès, espaces de stationnement, etc...comptent dans les surfaces imperméabilisées.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de quatre logements ou plus de 300 m² de surface de plancher, 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces verts surmontant des sous-sols doivent présenter une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre végétale.

Pour toute opération de plus de 6 logements, il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux correspondent au minimum à 3% de la surface du terrain d'assiette de l'opération ; elles doivent être accessibles au public, clôturées et équipées de plusieurs dispositifs de jeux.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des équipements collectifs à vocation médicale, paramédicale, sportif ou scolaire.

Il existe :

- un secteur UEa, correspondant à la zone d'équipement proche du lac
- un secteur UEb, correspondant aux équipements répartis dans le territoire
- un secteur UEs, correspond à un secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur UEa, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs à vocation sportive, de loisirs ou scolaire, sont interdites.

Dans le secteur UEb, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs à vocation médicale, paramédicale, sportif, de loisirs ou scolaire, sont interdites.

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les **constructions à usage d'habitation** ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements de la zone,
- Les **hébergements** ne peuvent être admis que s'ils sont liés aux équipements collectifs admis dans la zone

- Les **constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination de logements et d'hébergements**, accompagnés de services pour personnes âgées qui seront définies par un cahier des charges élaboré par la commune.
- **L'aménagement et l'extension mesurée de bâtiment d'habitation existants** ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles si cela ne gêne pas la vocation de la zone.
- La **reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment** dans la limite de surface de plancher initialement bâtie en cas de destruction par sinistre si cela est compatible avec la vocation de la zone.
- Les **équipements d'infrastructure** s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme²⁰ des voies nouvellement créées²¹ ne pourra être inférieure à 6 m (4,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

²⁰ cf. lexique

²¹ cf. lexique

ARTICLE UE 4 - RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions principales et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.2 Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale.

Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où :

- la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10%
- qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m.

- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur la propriété voisine et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.

7.3 Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

7.4 Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur UEa : La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture ($\approx R+1+C$).

Secteur UEb : 12 m au faîtage

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

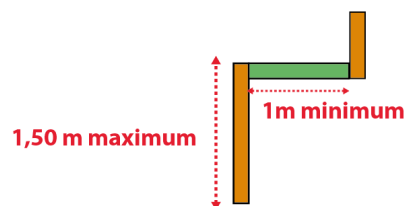


Schéma explicatif

3. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

4. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 60 et 100 %. Toutefois des adaptations mineures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

5. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Hauteur :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voie et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public (et voie ouverte la circulation motorisée). Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,50m maximum.

En cas de terrain en pente, les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs par tranche de 10 m. Le mur de soutènement en limite sera de 0,50 m et le second mur sera d'1 mètre maximum.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité :

- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à proximité des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est limitée à 1 m.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques peut être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

6. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

7. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENTS

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus.

Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.

Au moins 40% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées. Les espaces gravillonnés tels que cours d'accès, espaces de stationnement, etc...comptent dans les surfaces imperméabilisées.

Un espace libre commun récréatif doit être prévu. Cet espace peut être planté ou utilisé en aire de jeux ou de détente, ou bien traité en espace vert, positionné en accompagnement des voies. En tout état de cause, il doit être fonctionnel pour les habitants et les utilisateurs.

Selon le type, la nature et la localisation des projets, les exigences ci-dessus pourront être assouplies.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE UF

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des équipements liés aux services funéraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements funéraires sont interdites.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme²² des voies nouvellement créées²³ ne pourra être inférieure à 6 m (4,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire

²² cf. lexique

²³ cf. lexique

aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

ARTICLE UF 4 - RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le recul est d'au moins 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture ($\approx R+1+C$).

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc..

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété. Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENTS

Le stationnement de véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE UT

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir principalement des équipements à caractère touristique, sportif et de loisirs.

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UT2 sont interdites.

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- les **habitations de fonction et de gardiennage** strictement nécessaires à l'exercice des activités de tourisme, sportives et de loisir ; Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements de la zone, et si elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité. Il n'est admis qu'un logement de fonction et/ou de gardiennage par activité ou site d'activité touristique.
- les **hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,**
- les **habitations légères de loisir, les campings et caravanning,**
- les **équipements publics,**
- les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les **aires de jeux et de sports,**
- les **aires de stationnement**
- les **constructions annexes fonctionnelles** des constructions énumérées ci-dessus,
- les **commerces** liés à l'activité touristique

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme²⁴ des voies nouvellement créées²⁵ ne pourra être inférieure à 6 m (4,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UT 4 - RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

²⁴ cf. lexique

²⁵ cf. lexique

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne doivent en aucun cas être rejetées dans les réseaux d'assainissement propres aux routes départementales. Lorsqu'il n'existe pas de solution alternative au rejet dans les fossés des voiries, ce rejet sera admis à condition que le débit rejeté soit au plus équivalent au débit rejeté avant urbanisation (rétention obligatoire).

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les **constructions principales** et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

7.2 Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale.

Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où :

- la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10%
- qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m.
- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur la propriété voisine et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.

7.3 Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

7.4 Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

A moins d'être accolé, toute construction principale (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 10 m.

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m (sauf piscine).

Les retraits entre deux bâtiments sur une même propriété ne s'appliquent pas :

- entre 2 constructions jumelées.
- aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder 0,20.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les réhabilitations, ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc..

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

3. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- ° Soit enduite.
- ° Soit en bardage bois
- ° Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

4. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 50 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

5. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Hauteur :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voie et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public (et voie ouverte la circulation motorisée). Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,50m maximum.

En cas de terrain en pente, les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs par tranche de 10 m. Le mur de soutènement en limite sera de 0,50 m et le second mur sera d'1 mètre maximum.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité :

- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à proximité des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est limitée à 1 m.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques peut être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

6. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

7. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENTS

Le nombre d'emplacement de stationnement affecté à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UT 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UT 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Dans cette zone, il s'agit de favoriser le développement ou la création d'établissements industriels, commerciaux ou artisanaux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2 sont interdites.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- les commerces et entrepôts commerciaux,
- les bureaux et services,
- les activités artisanales ou industrielles,
- les entrepôts liés aux activités,
- les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- les équipements publics,
- les locaux associatifs
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement,
- les parcs de stationnement,
- les constructions annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus,
- les déchetteries

En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les **constructions à usage d'habitation** si elles sont des locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sous réserve d'une intégration aux volumes des bâtiments, à raison de 30 m² de surface de plancher maximum par bâtiment et si la surface de plancher destinée à l'habitation ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la

circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme²⁶ des voies nouvellement créées²⁷ ne pourra être inférieure à 8 m (6,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

Dans la zone UX de Lompraz, aucun nouvel accès direct à la RD1508 ne sera admis. Pour les parcelles 888 et 887, l'accès se fera obligatoirement par le chemin des Côtes.

ARTICLE UX 4 - RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

²⁶ cf. *lexique*

²⁷ cf. *lexique*

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne doivent en aucun cas être rejetées dans les réseaux d'assainissement propres aux routes départementales. Lorsqu'il n'existe pas de solution alternative au rejet dans les fossés des voiries, ce rejet sera admis à condition que le débit rejeté soit au plus équivalent au débit rejeté avant urbanisation (rétention obligatoire).

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante à proximité.

Le long de la RD1508, les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Dans le cas de la RD n° 3, les constructions devront être réalisées en retrait de 12 m par rapport à l'axe de la chaussée. Ce recul de 12 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- à l'adaptation, la réfection sans extension de constructions existantes.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Les constructions principales et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (cf. lexique),
- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

7.2 Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale.

Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées de façon qu'elles jouxtent la limite séparative à la condition que :

- qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur la propriété voisine et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.

Dans tous les cas les annexes non accolées ne devront pas dépasser 3,5 m au faîtage.

7.3 Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

La distance entre les annexes et la construction principale sera de deux mètres minimum.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder 0,50.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les réhabilitations, ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc..

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales-

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les façades postérieures et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elles. En cas d'aménagement par tranche, une réalisation partielle du projet ne doit, en aucun cas, nuire à l'aspect de la construction.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation de la tôle ondulée verticale et du fibrociment brut est proscrite.

Les éléments à caractère technique situés en toiture doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

3. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Les clôtures seront réalisées à l'aide de treillis soudés, de ton vert foncé.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,20 m.

Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à 0,75 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe....).

4. Les Portails

Les portails doivent être d'aspect acier thermo laqué..

Pour les teintes des portails, ils seront traités de la même couleur que la clôture.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement affecté à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les parcelles de la zone à proximité des maisons d'habitation, il pourra être exigé de planter sur leurs limites un écran de verdure.

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.

La surface de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

TITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de la commune.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations individuelles et collectives que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements (respect des principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU).

La zone 1AU est déclinée en **secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUf** en fonction des zones urbaines auxquelles elles se rapportent. La zone 1AUa est rattaché à la zone UAa, la zone 1AUb à la zone UB et la zone 1AUc à la zone UC.

Il existe par ailleurs un secteur 1AUd faisant l'objet de deux permis d'aménager et de deux permis de construire valides au moment de l'arrêt projet du PLU. Les règles de la zone 1AUd sont rattachées à la zone UC.

La zone 1AUf, qui résulte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Grandes Raisses, se rapporte à la zone UAa voisine, sauf dispositions spécifiques déclinées ci-après.

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante.

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

De plus dans le secteur 1AUc, les locaux à usage artisanal et commercial sont interdits.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentirement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent.
 - Les **constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées** (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :
 - Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des schémas d'aménagement tel que présentés dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b).
 - Les **locaux à usage d'activité** et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.
 - ~~Les zones « 1Aub Nord de Vincy » et « 1Aub de Galetaz » ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation avant le 01/01/2025.~~
 - Une servitude de mixité sociale est instituée sur toute la zone en vertu de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en vertu de laquelle :
 - 1° en cas d'opération ou de programme de logements²⁸ aboutissant à la réalisation de trois logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie, un taux de 33 % de ces logements doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (non comptés les logements en PSLA) ;
 - 2° en cas d'opération aboutissant à porter le nombre total de logements à trois et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie, un taux de 33 % de l'ensemble de ces logements doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier à l'entier supérieur.
 - Toutefois, dans les **secteurs de mixité sociale définis sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15** du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements comportent 50% de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation.
- Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

²⁸ Cf dispositions générales

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)

La largeur de plate-forme²⁹ des voies nouvellement créées³⁰ ne pourra être inférieure à 6 m (4,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.

Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

ARTICLE 1AU 4 - RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

²⁹ cf. *lexique*

³⁰ cf. *lexique*

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

De manière générale et complémentirement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$.

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante à proximité.

Dans la zone 1AUf, les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant un recul de :

- 30 m au moins par rapport à l'axe de la déviation (RD1508).
- 5 m par rapport au bord externe de la chaussée de la voie de desserte interne de l'opération.

Dans le cas de la RD n° 3, les constructions, y compris les annexes, devront être réalisées en retrait de 12 m par rapport à l'axe de la chaussée. Ce recul de 12 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- à l'adaptation mineure, la réfection sans l'extension de constructions existantes.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone 1AUa => règle de UA-7

Zone 1AUb = > règle de UB-7

Zone 1AUc et 1AUd = > règle de UC-7

Zone 1AUf = > règle de UAa-7

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Toutes zones 1AU sauf 1AUf

A moins d'être accolé, toute construction principale (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 10 m.

Zones 1AUf

Se reporter à l'OAP des Grandes Raisses.

Toutes zones 1AU :

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m (sauf piscine).

Les retraits entre deux bâtiments sur une même propriété ne s'appliquent pas :

- entre 2 constructions jumelées.
- aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale,

Le CES ne peut excéder

- **en 1AUa : 0,40.**
- **En 1AUb : 0,30**
- **En 1AUc : non réglementé**
- **En 1AUd : non réglementé**
- **En 1AUf : 0,40**

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les réhabilitations ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En 1AUa et 1AUf : La hauteur des bâtiments est limitée à 11 m à l'égout de toiture ($\approx R+2+C$).

En 1AUb : La hauteur des bâtiments est limitée à 8 m à l'égout de toiture ($\approx R+1+C$).

En 1AUc et 1AUd : La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture ($\approx R+1+C$).

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

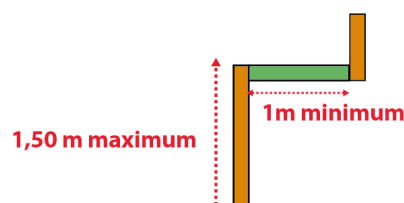


Schéma explicatif

3. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit enduite.
- Soit en bardage bois
- Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teinte naturelle.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

4. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 50 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture (vue en plan masse).

Dans le secteur 1AUF, les toitures terrasses peuvent couvrir jusqu'à 50% de la surface totale de toiture (vue en plan masse).

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

5. Transformation et restauration des constructions anciennes repérées au titre de l'article L151-19 :

Pour les transformations et restaurations de ces constructions, le demandeur s'attachera à respecter la composition et le rythme des façades existantes. Les nouvelles ouvertures devront être percées de telle sorte qu'elles fassent référence aux différents types d'ouvertures existant dans les bâtiments traditionnels. Les châssis situés dans le plan de la toiture seront acceptés dans la mesure où ils sont organisés et en cohérence avec les façades anciennes.

Seules les lucarnes de type Jacobine, Capucine et Meunière sont admises (cf. lexique) (cf. lexique).

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux porteurs de projet de prendre contact avec l'architecte consultant du CAUE avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

6. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Hauteur :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voie et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public (et voie ouverte la circulation motorisée). Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,50m maximum.

En cas de terrain en pente, les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs par tranche de 10 m. Le mur de soutènement en limite sera de 0,50 m et le second mur sera d'1 mètre maximum.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

Pour des raisons de sécurité :

- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à proximité des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est limitée à 1 m.
- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques peut être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.

7. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

8. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENTS

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum :

- Lorsque la superficie du logement est inférieure à 40 m² : 1 place
- Lorsque la superficie du logement est comprise entre 40 et 70 m² : 2 places
- Lorsque la superficie du logement est supérieure à 70 m² : 3 places

Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements.

L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article 1AU 3 pourra tenir lieu de place de stationnement.

En cas de lotissement, de permis de construire groupé ou d'immeubles collectifs, il sera en outre exigé 1 place non affectée pour 2 logements, aménagées sur les parties communes.

En cas d'immeuble collectif, les places couvertes ne peuvent pas être cloisonnées.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration, d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services : L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction

En cas d'extension ou de réhabilitation :

- ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur le terrain de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur dudit terrain et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf à partir de 4 logements, une cave par logement doit être réalisée.

Dans le secteur 1AUf, il sera prévu une cave par logement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.

Au moins 40% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées. Les espaces gravillonnés tels que cours d'accès, espaces de stationnement, etc...comptent dans les surfaces imperméabilisées.

Pour toute opération d'aménagement créant plus de quatre logements ou plus de 300 m² de surface de plancher, 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces verts surmontant des sous-sols doivent présenter une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre végétale.

Toutes zones 1AU sauf 1AUf : Pour toute opération de plus de 6 logements, il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux correspondent au minimum à 3% de la surface du terrain d'assiette de l'opération ; elles doivent être accessibles au public, clôturées et équipées de plusieurs dispositifs de jeux.

Zone 1AUf : il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Les modalités sont précisées dans l'OAP 1AUf - Grandes Raisses.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE 1AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone d'activité et de commerce **1AUX** est créée pour permettre le groupement d'établissements commerciaux, artisanaux, comprenant des bureaux, et éventuellement des entrepôts et tous services se rattachant à ces activités.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUX.2 du présent règlement.

De plus, et seulement dans la zone 1AUX, sont interdits :

- les commerces alimentaires.
- les services de proximité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, pour l'artisanat, le commerce de détail ou les activités de services.
- les logements

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'activités isolées ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

- Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des schémas d'aménagement tel que présentés dans le document d'orientations d'aménagement et programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b).

Parmi les occupations et utilisations du sol, seules celles qui suivent sont admises :

- les commerces et entrepôts commerciaux, sauf ceux interdits à l'article 1AUX-1,
- les bureaux et services, sauf ceux interdits à l'article 1AUX-1
- les activités artisanales ou industrielles, sauf celles interdites à l'article 1AUX-1
- les entrepôts liés aux activités,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement,
- les parcs de stationnement,
- les constructions annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus,
- les déchetteries

En outre les occupations et utilisations du sol ci avant ne sont admises que si elles respectent l'étude hydraulique de la déchetterie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.

Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut desservir plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, giratoire...)

La largeur de plate-forme³¹ des voies privées nouvelles³² ne pourra être inférieure :

- à 7,5 m dans le cas des voies à double sens de circulation (6 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton)
- à 4,5 m dans le cas des voies à sens unique de circulation (3 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton)

La pente des voies sera de 10 % maximum.

Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.

Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Les voies en impasse, ouvertes au public, doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsque une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens

ARTICLE 1AUX 4 - RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

³¹ cf. *lexique*

³² cf. *lexique*

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions particulières ci-après :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni directement au milieu naturel.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le réseau des eaux de ruissellement des parkings extérieurs sera muni d'un décanteur -débourbeur avant rejet.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne doivent en aucun cas être rejetées dans les réseaux d'assainissement propres aux routes départementales. Lorsqu'il n'existe pas de solution alternative au rejet dans les fossés des voiries, ce rejet sera admis à condition que le débit rejeté soit au plus équivalent au débit rejeté avant urbanisation (rétention obligatoire).

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter selon un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Le long de la RD1508, les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la voie.

Lorsque la limite d'emprise publique est définie par un cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesurés au sommet des berges.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1

A moins d'être implantées sur la limite séparative, les constructions et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :

- Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.

7.2 Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale.

Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines, dans la mesure où :

- aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8 m.
- que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur la propriété voisine et implantées à moins de 3 m ne dépasse pas 12 m.

7.3 Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder 0,50.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions destinées aux équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les réhabilitations, ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics.

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc...

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les façades postérieures et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elles. En cas d'aménagement par tranche, une réalisation partielle du projet ne doit, en aucun cas, nuire à l'aspect de la construction.

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

L'utilisation de la tôle ondulée verticale et du fibrociment brut est proscrite.

Les éléments à caractère technique situés en toiture doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

2. Adaptation des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

3. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Les clôtures seront réalisées à l'aide de treillis soudés.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,20 m.

Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à 0,75 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe....).

4. Les Portails

Pour les teintes des portails, ils seront traités de la même couleur que la clôture.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre d'emplacements de stationnement affecté à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Une étude portant sur les besoins en stationnement pourra être produite.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement.

La plantation d'au moins un arbre de haute tige est demandée par tranche de 100 m² de terrain non bâti. Toute tranche entamée est due. Les plantations d'arbres seront réalisées en bosquets.

Au moins 20% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé.

Ces règles sont cumulatives avec les obligations du code de la construction et de l'habitation en matière de végétalisation des bâtiments et des parkings.

Les marges de reculement par rapport à la RD1508 devront être aménagés et plantés avec utilisation d'espèces locales arbustives ou arborescentes.

Le long de la voie de desserte de la partie au nord de la RD1508, des plantations d'arbres et arbustes sont obligatoires, pour limiter l'effet de tranchée dans la pente.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (*base légale supprimée par la loi ALUR*).

ARTICLE 1AUX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 1AUX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones qui sont non ou insuffisamment équipées et sur lesquelles la commune peut envisager son développement urbain à plus ou moins long terme.

Les zones **2AU** ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion soit d'une modification ou révision du PLU, soit de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

Les zones 2AUa sont destinées à devenir après ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa, les zones 2AUb deviendront 1AUb et les zones 2AUC passeront 1AUC.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors des extensions mesurées, des changements de destinations et de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU.2 du présent règlement

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elle respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Toutefois, dans les **secteurs de mixité sociale définis sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15** du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de logements comportent 50% de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation.

Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses est conditionnée à l'instauration d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude devra exiger à minima 50% logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales

Sans objet.

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Sans objet-

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENTS

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet

ZONE 2AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones qui sont non ou insuffisamment équipées et sur lesquelles la commune peut envisager le développement d'activités à plus ou moins long terme.

Les zones 2AUX ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du PLU, soit de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, il existe :

- un **secteur 2AUXa**, dans lequel les activités industrielles et les dépôts de véhicules seront interdites.
- un **secteur 2AUXd** destiné à l'accueil d'une déchetterie intercommunale

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2AUX.2 du présent règlement.

De plus et seulement dans le secteur 2AUXa, les activités industrielles et les dépôts de véhicules seront interdits.

ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 2AUX 3 à 2AUX 13

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE 2AUX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE 2AUX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone constitue des espaces réservés à l'agriculture et qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette protection a pour but de maintenir et favoriser l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Cette zone est à priori inconstructible. Par exception seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue **nécessaire** à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Il existe :

- un **secteur Aef**, secteur agricole à enjeux forts
- un **secteur Aa**, secteur agricole inconstructible soit pour des raisons de paysage (préservation de cône de vue) ou pour des raisons sanitaires (périmètre de protection de captage) ou pour des raisons écologiques (corridors écologiques).
- un **secteur Aaef**, secteur agricole à enjeux fort inconstructible soit pour des raisons de paysage (préservation de cône de vue) ou pour des raisons sanitaires (périmètre de protection de captage) ou pour des raisons écologiques (corridors écologiques).
- un **secteur Ai**, secteur agricole inconstructible du fait de la proximité des zones habitées
- un **secteur Aief**, secteur agricole à enjeux forts inconstructible du fait de la proximité des zones habitées
- un **secteur Ah** réservé au bâti dispersé
- un **secteur Azh**, qui permettra la protection des zones humides
- un **secteur Ax** dédié à l'accueil d'une installation de stockage, recyclage et valorisation des déchets inertes

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires :

- à l'exploitation agricole ;
- à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie

- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

Dans les secteurs Aa, Aaef, Ai et Aief, aucune construction, y compris à vocation agricole, n'est admise.

De plus, dans le secteur Azh :

Toute construction est interdite.

Toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de remettre en cause le caractère humide de la zone ou l'hydromorphie des sols sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
 - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage d'habitat pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou en extension ou accolés. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de local de surveillance pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 80 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Cette règle s'applique également à l'existant.
 - Avoir l'accès de l'habitation commun avec celui de l'exploitation.
 - Deux annexes maximum (accolées ou non) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises. Leur superficie cumulée maximum est fixée à 50 m² de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme). Elles devront être implantées à moins de 10m du local de surveillance.
- Toute construction ou installation à usage agricole (y compris les tunnels) doivent être implantée à plus de 100 m de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future
- De plus, les bâtiments nécessaires à l'élevage "hors sol", sont admis sous réserve d'être implantés à plus de 150 mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future

Reconstruction des bâtiments sinistrés

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans les deux ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone, sauf l'article 11.

De plus, et seulement dans le secteur Ah, sont admis :

- L'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

- La surface totale additionnée des annexes liées à un bâtiment principal ne peut dépasser une emprise au sol de 50 m². Elles seront construites à moins de 20 mètres du bâtiment principal.
- Les extensions mesurées des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 30% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².
 - 20% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m².
 - 10% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.
- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher.

De plus, et seulement dans le secteur As, sont admises :

- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

De plus et seulement dans le secteur Ax, sont admis :

- Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la collecte, stockage, recyclage et valorisation des déchets inertes, à condition de prévoir, à terme, le retour des terrains à l'agriculture.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible sous réserve de la mise en œuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le code de la Santé publique. Pour les usages collectifs et notamment les ERP, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdite.

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne doivent en aucun cas être rejetées dans les réseaux d'assainissement propres aux routes départementales. Lorsqu'il n'existe pas de solution alternative au rejet dans les fossés des voiries, ce rejet sera admis à condition que le débit rejeté soit au plus équivalent au débit rejeté avant urbanisation (rétention obligatoire).

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Non réglementé.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées suivant les marges de reculement indiquées au plan, où à défaut, en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Ce recul est porté à :

- 12 m par rapport à l'axe de la RD3
- 18 m par rapport à l'axe de la RD203
- 25 m par rapport à l'axe de la RD1508, RD908B

Les annexes et les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les constructions principales. Pour les piscines, le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (cf. lexique).

Les annexes et les murs de remblais doivent respecter les mêmes reculs que les constructions principales. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Dans le secteur Ax, il n'est fixé aucun recul pour les limites séparatives à l'intérieur de la zone. Les constructions devront respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux limites de la zone.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m à l'égout de toiture.

Dans la mesure où la construction à usage d'habitation n'est pas incluse dans le bâtiment agricole, sa hauteur maximale est fixée à R+1+C et 6,5 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Dans le secteur Ax, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc..

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour toutes les constructions

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.

2. Implantation des constructions

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

3. Adaptation des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.

Pour les constructions à usage d'habitation en zone A, pour le secteur Ah et pour les secteurs repérés au titre de l'article L151-19 :

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux porteurs de projet de prendre contact avec l'architecte consultant du CAUE avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

1. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit enduite
- Soit en bardage bois
- Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

2. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 50 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

3. Transformation et restauration des constructions anciennes repérées au titre de l'article L151-19 :

Pour les transformations et restaurations de ces constructions, le demandeur s'attachera à respecter la composition et le rythme des façades existantes. Les nouvelles ouvertures devront être percées de telle sorte qu'elles fassent référence aux différents types d'ouvertures existant dans les bâtiments traditionnels.

Les châssis situés dans le plan de la toiture seront acceptés dans la mesure où ils sont organisés et en cohérence avec les façades anciennes.

Seules les lucarnes de type Jacobine, Capucine et Meunière sont admises (cf. lexique) (cf. lexique).

Pour les constructions à usage agricole

1. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- ° Soit enduite
- ° Soit en bardage bois
- ° Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

2. Aspect des toitures

Ne sont autorisées que les toitures réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être **respectée** sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Pour toutes les constructions

1. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,50 m et être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple (cf. lexique).

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée en annexe au présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à 1 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe....).

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités d'élevage.

2. Dispositions particulières aux équipements collectifs

Dans le cas de la réalisation d'équipement collectifs, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

3. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

4. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENTS

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Dans le secteur Ah, pour les logements nouvellement créés :

Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum :

- Lorsque la superficie du logement est inférieure à 40 m² : 1 place
- Lorsque la superficie du logement est comprise entre 40 et 70 m² : 2 places
- Lorsque la superficie du logement est supérieure à 70 m² : 3 places

Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements.

L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article 3 pourra tenir lieu de place de stationnement.
En cas de permis de construire groupé ou de création de plusieurs logements dans le cadre d'une réhabilitation, il sera en outre exigé 1 place non affectée pour 2 logements, aménagée sur les parties communes.

En cas d'extension ou de réhabilitation :

- ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur le terrain de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur dudit terrain et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les ripisylves et les secteurs boisés qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

De plus, dans les ripisylves (repérés par l'article L151-19 ou en EBC), les coupes à blanc sont interdites. Lors d'une coupe, le couvert forestier uniformément réparti, doit représenter au moins 30 % de la surface initiale des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones constituent des espaces naturels qu'il convient de protéger, pour l'aspect général de l'agglomération, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

En particulier, la zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) 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 ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte :

- le **secteur Nh** réservé au bâti dispersé existant
- le **secteur Nt**, présentant une vocation touristique et de loisirs
- le **secteur Nf**, correspondant au jardin du souvenir
- le **secteur Ns**, correspond à un secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises
- le **secteur Nrzh**, qui permettra la reconstitution d'une zone humide
- le **secteur Nzh**, qui permettra la protection des zones humides

Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations en dehors de celles admises à l'article 2 suivant.

De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

De plus, dans le secteur Nzh :

Toute construction est interdite.

Toutes les occupations ou utilisations du sol susceptibles de remettre en cause le caractère humide de la zone ou l'hydromorphie des sols sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages techniques et installations liés à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris pour animaux lorsque leur emprise au sol est de 25 m² maximum et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage ; et sous réserve d'une bonne intégration et d'un aspect bardage bois au niveau des murs et d'un aspect tuile terre cuite au niveau de la toiture.
- Les constructions liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels et forestiers.
- Les constructions et aménagements liés et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques, station d'épuration...) sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- La création de sentier, chemin ou piste cyclable, sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux naturels

De plus dans le secteur Nh, sont admis :

- L'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone. La surface totale additionnée des annexes liées à un bâtiment principal ne peut dépasser une emprise au sol de 50 m². Elles seront construites à moins de 20 mètres du bâtiment principal.
- Les extensions mesurées des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 30% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².
 - 20% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m².
 - 10% de la surface de plancher existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.
- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher.

De plus, dans le secteur Nt, sont admises :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public

De plus, dans le secteur Nf, sont admis :

- Les aménagements et installations liés au « jardin du souvenir » et au crématorium

De plus, dans le secteur Ns, sont admises :

- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

De plus, dans le secteur Nrzh, sont admis :

- Les ouvrages, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la reconstitution d'une zone humide.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible sous réserve de la mise en œuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le code de la Santé publique. Pour les usages collectifs et notamment les ERP, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En dehors du secteur Nt, en l'absence d'un réseau d'assainissement, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdite.

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements

nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne doivent en aucun cas être rejetées dans les réseaux d'assainissement propres aux routes départementales. Lorsqu'il n'existe pas de solution alternative au rejet dans les fossés des voiries, ce rejet sera admis à condition que le débit rejeté soit au plus équivalent au débit rejeté avant urbanisation (rétention obligatoire).

Pour les piscines

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

Les eaux de vidange seront évacuées :

- soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain
- soit dans un cours d'eau
- soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales
- soit par l'intermédiaire d'un puits perdu

4 - Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

5 - Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.

Les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les constructions doivent être implantées suivant les marges de reculement indiquées au plan, où à défaut, en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Ce recul est porté à :

- 12 m par rapport à l'axe de la RD3
- 18 m par rapport à l'axe de la RD203
- 25 m par rapport à l'axe de la RD1508, RD908B

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes et les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les constructions principales. Pour les piscines, le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (cf. lexique).

Les annexes et les murs de remblais doivent respecter les mêmes reculs que les constructions principales. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

A moins d'être accolé, toute construction principale (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 10 m.

La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

Les retraits entre deux bâtiments sur une même propriété ne s'appliquent pas :

- entre 2 constructions jumelées.
- aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C et 6,5 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.

Dans le secteur **Nh**, dans le cas d'extension, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres maximum.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc..

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdit.

2. Implantation des constructions

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

3. Adaptation des constructions au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.

Les constructions sur buttes de terre sont interdites.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique

4. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- ° Soit enduite.
- ° Soit en bardage bois
- ° Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teintes naturelles.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

5. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments.

Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 50 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- elles concernent les éléments restreints de liaison
- pergolas
- attiques

et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture.

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

6. Transformation et restauration des constructions anciennes repérées au titre de l'article L151-19 :

Pour les transformations et restaurations de ces constructions, le demandeur s'attachera à respecter la composition et le rythme des façades existantes. Les nouvelles ouvertures devront être percées de telle sorte qu'elles fassent référence aux différents types d'ouvertures existant dans les bâtiments traditionnels.

Les châssis situés dans le plan de la toiture seront acceptés dans la mesure où ils sont organisés et en cohérence avec les façades anciennes.

Seules les lucarnes de type Jacobine, Capucine et Meunière sont admises (cf. lexique) (cf. lexique).

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux porteurs de projet de prendre contact avec l'architecte consultant du CAUE avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

7. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,50 m et être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple (cf. lexique).

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée en annexe au présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à 1 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe....).

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.

Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

8. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

9. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENTS

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :

Dans le secteur Nh, pour les logements nouvellement créés :

Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum :

Lorsque la superficie du logement est inférieure à 40 m² : 1 place

Lorsque la superficie du logement est comprise entre 40 et 70 m² : 2 places

Lorsque la superficie du logement est supérieure à 70 m² : 3 places

Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements.

L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article 3 pourra tenir lieu de place de stationnement.

En cas de permis de construire groupé ou de création de plusieurs logements dans le cadre d'une réhabilitation, il sera en outre exigé 1 place non affectée pour 2 logements, aménagée sur les parties communes.

En cas d'extension ou de réhabilitation :

- ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur le terrain de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur dudit terrain et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les ripisylves et les secteurs boisés qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

De plus, dans les ripisylves (repérés par l'article L151-19 ou en EBC), les coupes à blanc sont interdites. Lors d'une coupe, le couvert forestier uniformément réparti doit représenter au moins 30 % de la surface initiale des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Sans objet

ANNEXES

Annexe 1 - NUANCIER

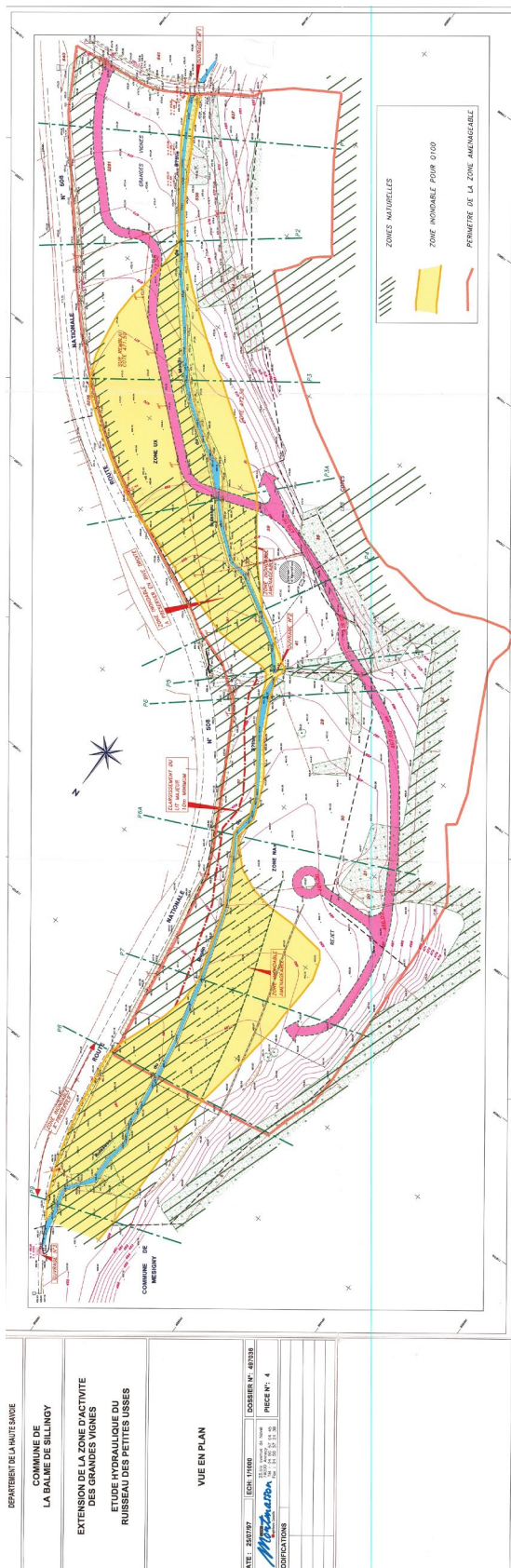
Le nuancier de référence est "Parex Lanko"- 48 teintes minérales. Afin de bien visualiser les couleurs, il est conseillé de le consulter en mairie.



Les couleurs des murs enduits devront s'approcher de celles contenues dans cette palette.

Une seconde nuance d'une même couleur peut être utilisée en petite surface pour souligner des éléments d'architecture (elles peuvent, par exemple, être utilisées en entourage de fenêtre)...

Annexe 2 - PLAN DE L'ETUDE HYDRAULIQUE DE LA ZONE DES GRANDES VIGNES



=> Détail de l'étude et du plan disponibles en mairie

Annexe 3 - LEXIQUE

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, y compris en attique.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

En cas d'annexe non accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur trois côtés minimum de la construction, excepté pour les circulations verticales.

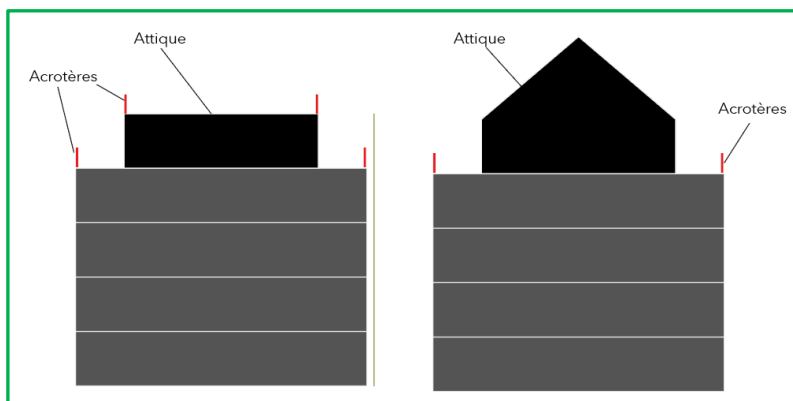


Illustration de plan en coupe

Auvent :

Petit toit en saillie, placé au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une façade. Contrairement au débord de toiture, l'auvent n'est pas systématiquement dans le prolongement de la pente du toit.

Chaussée :

La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation

Clôture à claire-voie :

Clôture à jour.

Types de claire-voie interdits :



Comble :

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

Croupe et demi-croupe :

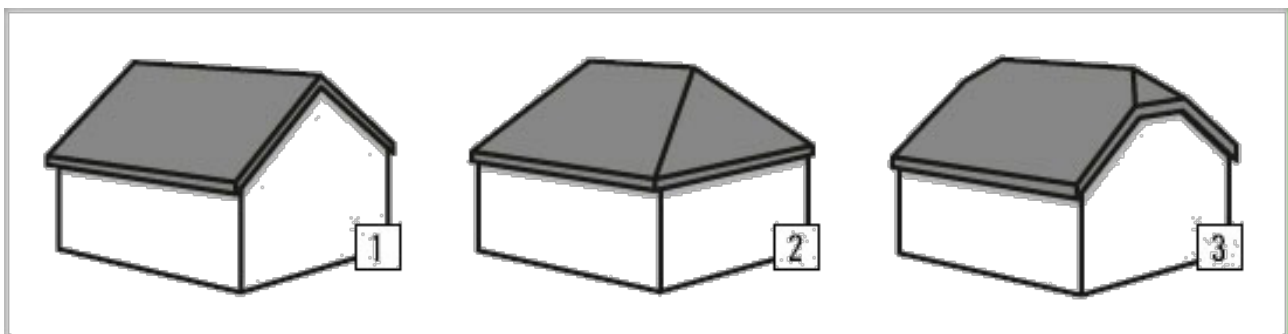
Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

La toiture d'un bâtiment rectangulaire peut soit comporter deux croupes (une à chaque extrémité) ou une seule (disposition asymétrique), notamment lorsque le bâtiment est mitoyen d'une autre structure.

Certaines toitures, plus complexes, comportent de nombreuses croupes ou des demi-croupes.

Demi-croupe :

Croupe d'une toiture dont l'égout descend moins bas que les égouts des longs pans. Dans le présent PLU, les demi-croupes sont admises si elles représentent moins du tiers du linéaire de toiture sur le pignon.



1 - admis

2 - interdit

3 - admis

Emprise publique :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

Établissement recevant du public (ERP) (source : www.developpement-durable.gouv.fr) :

Constituent des ERP tous les bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Cela regroupe donc un très grand nombre d'établissements, comme les magasins et centres commerciaux, les cinémas, les théâtres, les hôpitaux, les écoles et universités, les hôtels et restaurants ... que ce soient des structures fixes ou provisoires (chapiteaux, tentes, structures gonflables).

Les ERP sont répertoriés en 5 catégories, déterminées en fonction de la capacité de l'établissement :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1 500 personnes
- 2ème catégorie : de 701 à 1 500 personnes
- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes
- 4ème catégorie : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements de 5ème catégorie
- 5ème catégorie : établissements accueillant un nombre de personnes inférieur au seuil dépendant du type d'établissement

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

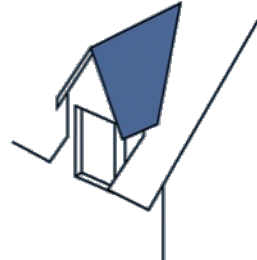
Lucarnes :



Jacobine



Capucine



Meunière

Mur de soutènement / Mur de clôture :

La différence de niveau entre les terrains, si elle est préalable à la construction de la clôture oblige à édifier un « mur de soutènement » qui a pour objet de maintenir les terres de celui qui est plus élevé.

Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables (CE, 10 février 1997, no 119441, Renollet).

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais (CE, 18 novembre 1992, no 97363, Cne de Fuveau).

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Panne sablière :

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

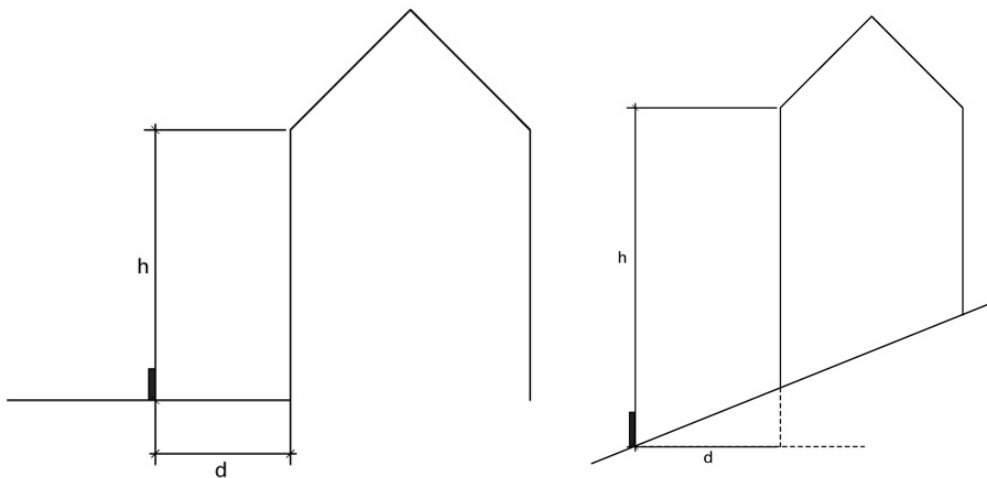
Places de stationnement indépendantes ou autonomes :

Place directement accessible, l'accès à cette place n'est pas conditionnée par l'accès à une autre place.

Plate-forme :

La plate-forme de voirie réunit accotements (dont trottoir), chaussées et terre-plein central.

Recul par rapport aux limites séparatives



$$d > 5 \text{ m}$$

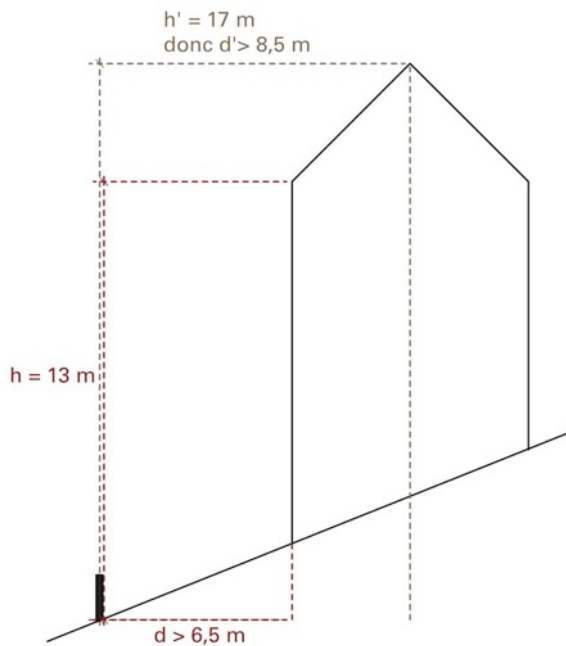
$$d > h/2$$

Exemple :

Dans le PLU, la règle est la suivante : « La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m. »

Ainsi, un bâtiment implanté sur un terrain plat, peut être implanté à 5 m de la limite séparative, si la hauteur de la façade est inférieure à 10 mètres.

Cette règle prend en compte « la différence d'altitude entre l'altitude de la limite séparative et l'altitude du point du bâtiment ». Donc, lorsque le terrain est en pente, il faut tenir compte de cette notion de « différence d'altitude », ce qui peut impliquer un recul minimum plus important.



Servitude de passage

Une servitude de passage doit être entendue comme une voie privée de desserte, pour laquelle les retraits fixés aux articles 6 doivent être respectés.

Surface de plancher :

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher est l'unique surface de référence pour calculer les droits à construire.

La surface de plancher d'un projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si le projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas les droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON. A la superficie de la future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectif ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Véranda :

Construction vitrée en prolongement d'un bâtiment principal.

Voie :

Voies ouvertes à la circulation, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction (y compris les chemins ruraux). Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Annexe 4 - LES CONSEILS

Les toitures

Non autorisé



Harmonie de couleur en toiture recommandée :



Annexe 5 - PALETTE VÉGÉTALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUVRE ou SESSILE <i>Quercus sessiliflora (petraea)</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUGE D'AMÉRIQUE <i>Quercus rubra (borealis)</i>	15 à 20m		mai	tolérant l'ombre	Jusqu'à 800m	gland	6 à 10m	très courant
BOULEAU VERRUQUEUX <i>Betula pendula</i>	20 à 25m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 2000m			très courant
CORMIER <i>Sorbus domestica</i>	10 à 20m		avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m		6 à 10m	courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoïdes</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans régia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
ORME COMMUN <i>Ulmus campestris (minor)</i>	15 à 20m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m	samare glabre	8 à 12m	rara
ORME DES MONTAGNES <i>Ulmus montana (glabra)</i>	15 à 20m		mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1300m	samare glabre	5 à 7m	rare
PEUPLIER BLANC <i>Populus alba</i>	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	
ARBRES DE TAILLE MOYENNE								
ALISIER TORMINAL <i>Sorbus torminalis</i>	10 à 15m	blanc	mai		Jusqu'à 1000m	fruit ovoïde brun		courant
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHARME HOUBLON <i>Ostrya carpinifolia</i>	10 à 15m							rare
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE A FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE A FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
ROBINIER FAUX-ACCACIA <i>Robinia pseudoacacia</i>	15 à 20m	blanc	mai à juillet	lumière		gousse plate gris noirâtre		très courant
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISPONIBLE EN PÉPINIÈRES
-------------------------------	---------------	-------------------	------------------	------------	-------------	--------	--------------------------

CONIFÈRES

SAPIN COMMUN <i>Abies alba</i>	35 à 45m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	cônes	très courant
SAPIN DE NORDMANN <i>Abies nordmanniana</i>	30 à 40m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	cônes	très courant
GENEVRIER COMMUN <i>Juniperus communis</i>	2 à 10m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 1800m		rare
ÉPICEA COMMUN <i>Picea abies</i>	30 à 50m		mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m		très courant
PIN SYLVESTRE <i>Pinus sylvestris</i>	35 à 40m		mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	cônes	courant
IF COMMUN <i>Taxus baccata</i>	10 à 15m		février à avril	ombre lumière	Jusqu'à 1600m	arille rouge vif	courant

GRANDS ARBUSTES CADUCS

AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge	rare
AUBÉPINE MONOGYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge	rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée	courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire	courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire	courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m						rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre	très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à 1700m	noisette	très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m						courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge	courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR				lumière		petite poire	

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISPONIBILITÉ
<i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1200m	rouge	rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse	rare
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m		courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse	rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse	rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante	courant

GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS

BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune	très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge	très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m						très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m						rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire	courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atrovirens</i>	2 à 4m						très courant

PETITS ARBUSTES CADUCS

AMELANCHIER DES BOIS <i>Amélanhier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m		rare
AMELANCHIER <i>Amélanhier canadensis</i>							très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée	courant
AULNE VERT <i>Alnus viridis</i>	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux	rare
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge	rare
BAGUENAUDIER						vessie renflée	

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISPONIBILITÉ
<i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m		courant
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire	rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse	courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge	rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée	très courant
COURNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée	très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre	courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé	courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée	rare
FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	demi-ombre	Jusqu'à 850m	drupe	courant
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise	très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge	rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse	très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide	courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante	très rare
NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharicus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire	rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir	rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge	très rare
SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse	courant
SUMAC FUSTET							

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISPONIBILITÉ
<i>Cotinus coggygia</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune	très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir	courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge	courant

PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerrimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé	très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge	rare

ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m						très courant
BUDDLEIA <i>Buddleia davidii</i>	3 à 5m						très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m						très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m						très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m						très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m						très courant

LA BALME DE SILLINGY

RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU ARRÊT PROJET

3-4 - LISTE ET FICHES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



URBANISTES

Révision du PLU 2014 : Atelier du Triangle

Procédures d'évolution : Espaces&Mutations

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le 04/04/2025



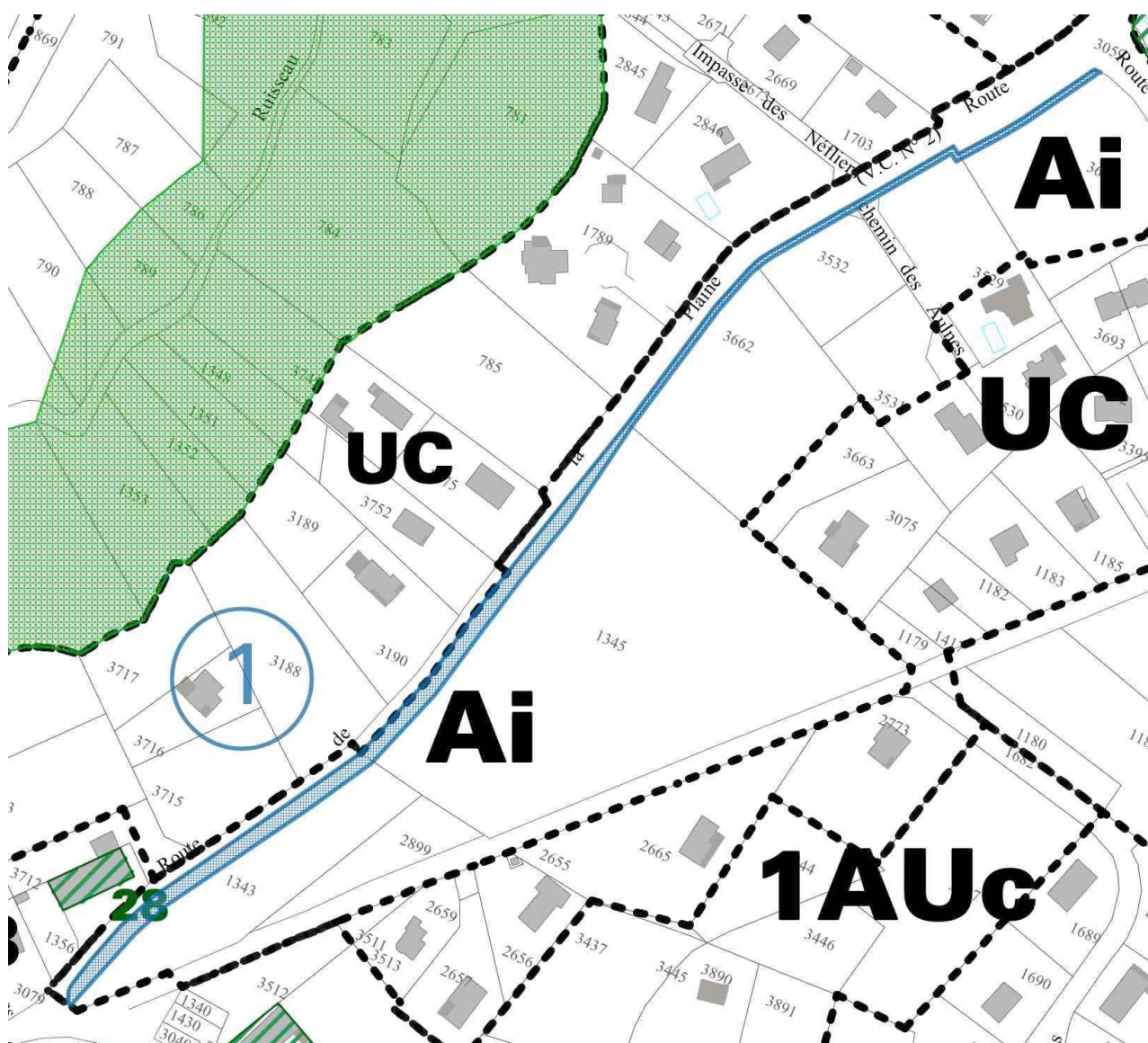
ID : 074-217400266-20250317-DEL_2025_005-DE

Liste des Emplacements réservés

N° ER	OBJET
1	Élargissement de la Route de la Plaine et création d'une liaison douce
2	Création d'une aire de stationnement à proximité de l'école d'Avully
3	Aménagement et mise en valeur des abords du lac
4	Mise en place de transport en mode doux vers l'agglomération annecienne
5	Aménagement du carrefour Route de Choisy / Rue de la Vie Borgne / ancienne route de Choisy ER SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION N°3
6	Aménagement du carrefour Route de Dalmaz / Rue de la Vie Borgne
7	Aménagement du carrefour Route de Lompraz / Route des Carasses /RD1508
8	Extension des équipements sociaux et socio-médicaux
9	Aménagement d'une aire de jeux à Vincy
10	Aménagement de voirie et du carrefour pour accès à la zone 2AU et aménagement de stationnement
11	Création d'un parking et départ des sentiers de randonnées
12	Élargissement et aménagement de la rue des Vernes
13	Accès à la zone 1AUX depuis la zone de Lompraz
14	Aménagement d'un cheminement doux entre le supermarché et le passage supérieur au-dessus de la déviation
15	Aménagement d'un cheminement doux le long de l'ancienne route de Choisy entre le chef lieu et la route de la Vie Borgne ER SUPPRIMÉ PAR LA MODIFICATION N°3
16	Construction d'équipement public ou d'intérêt collectif et de logements sociaux
17	Aménagement des Petites Usses - (environ 6 mètres de large)
18	Aménagement d'une liaison douce entre les Grandes-vignes et la limite avec Mésigny (environ 5 mètres de large)
19	Aménagement d'une liaison douce le long de la route de Choisy entre la route de Paris et la rue de la vie Borgne (environ 5 mètres de large)
20	Aménagement d'une liaison douce le long de la route de Choisy entre la rue de la vie Borgne et la route de Dalmaz (environ 1 mètres de large)
21	Aménagement d'une liaison douce le long de la route d'Avully entre la route de Paris et le pont au-dessus de la déviation (Environ 5 mètres de large)
22	Aménagement d'une liaison douce le long de la route d'Avully entre le pont au-dessus de la déviation et l'école (Environ 5 mètres de large)
23	Élargissement du sentier du lac pour élargissement de la voie et piste cyclable (2 m de chaque côté)
24	Desserte de la zone 1AUf à partir de la route de Vivelle

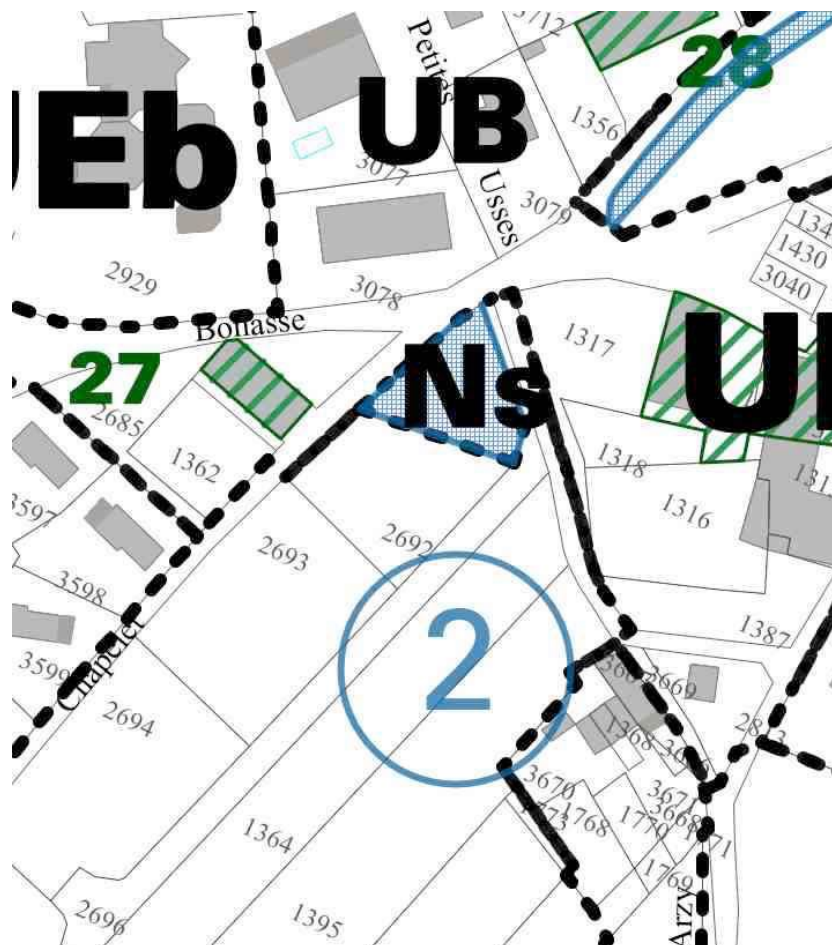
Emplacement réservé n° 1

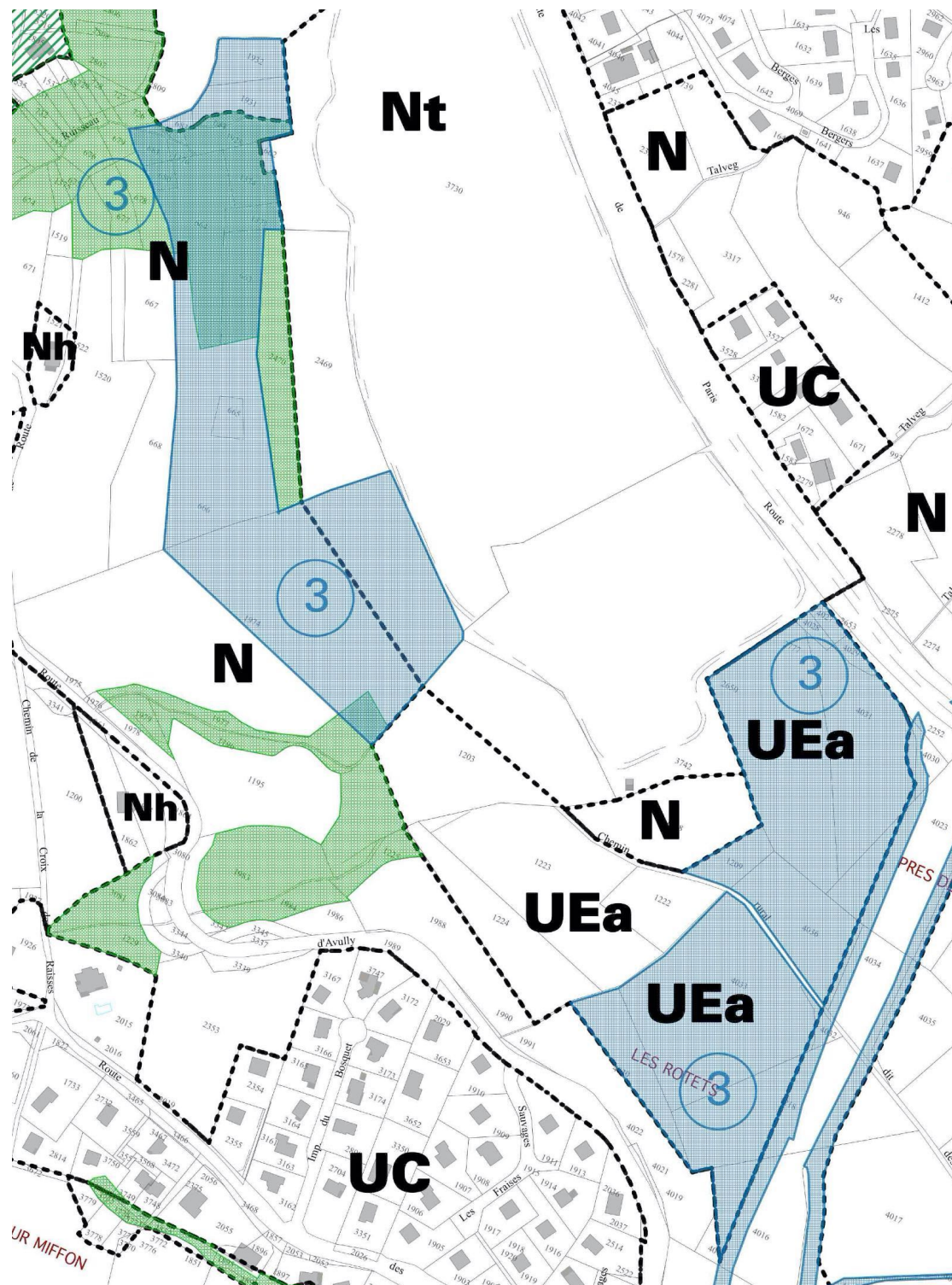
Destinataire :	Commune
Objet :	Élargissement de la Route de la Plaine et création d'une liaison douce
N° parcelles concernées	Pour partie : 1343, 1 345, 3662, 3532, 3529,3694
Surface ou largeur	2000 m2

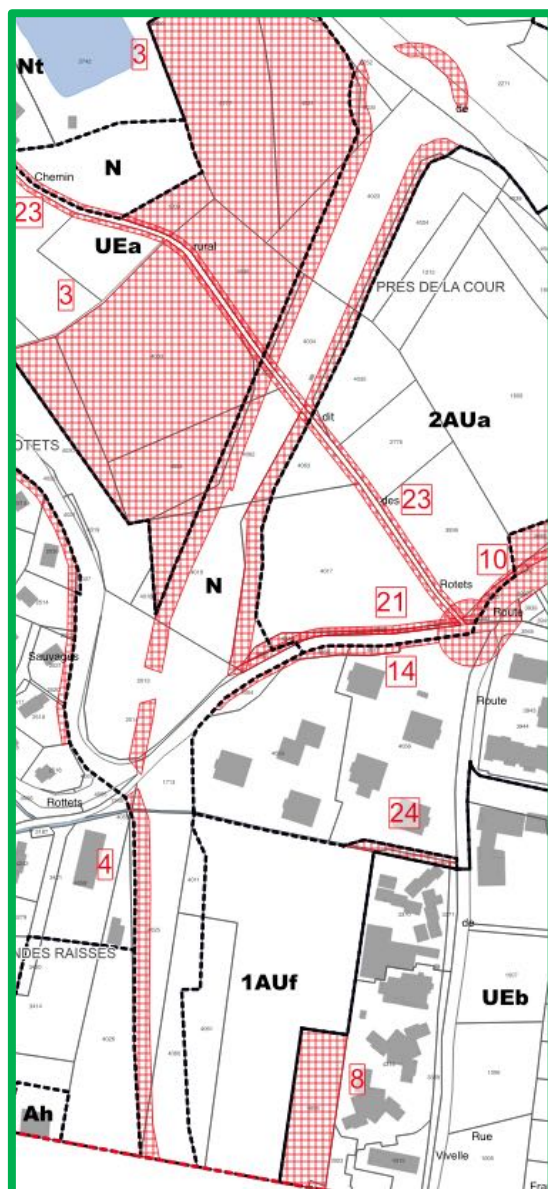


Emplacement réservé n° 2

Destinataire :	Commune
Objet :	Création d'une aire de stationnement à proximité de l'école d'Avully
N° parcelles concernées	Pour partie : 2 692
Surface ou largeur	636 m2

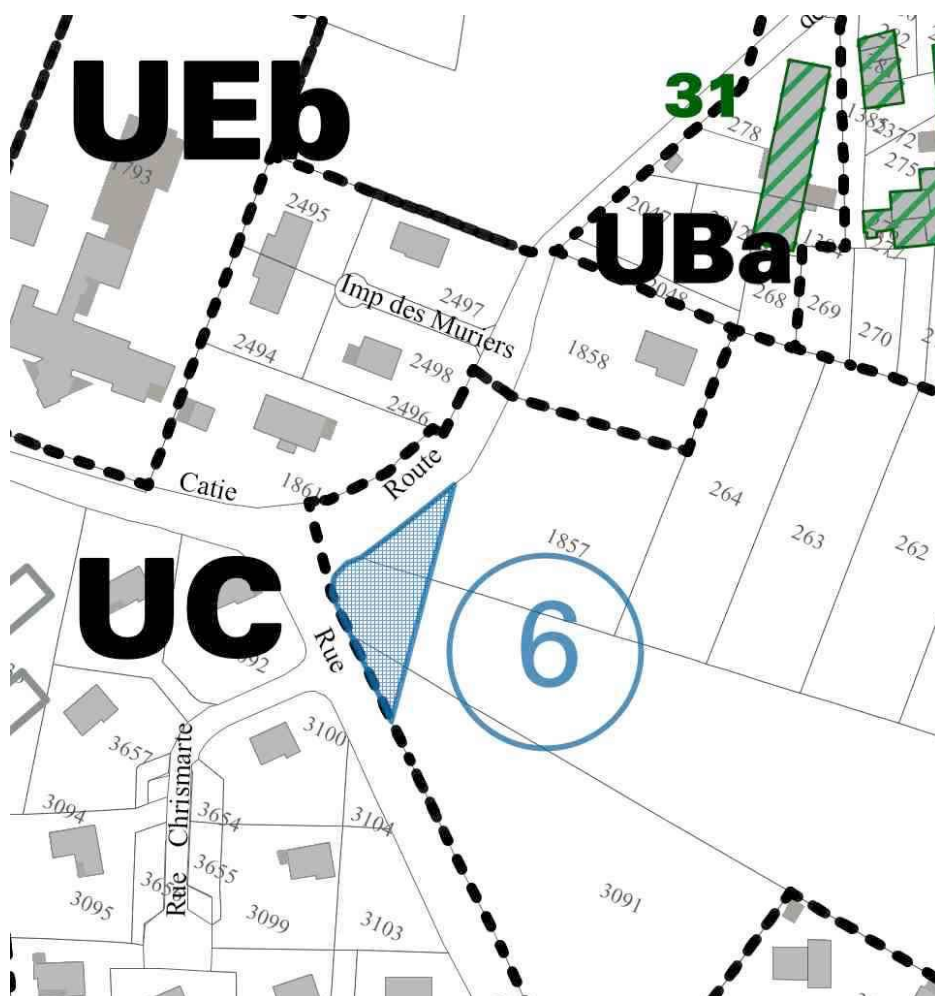






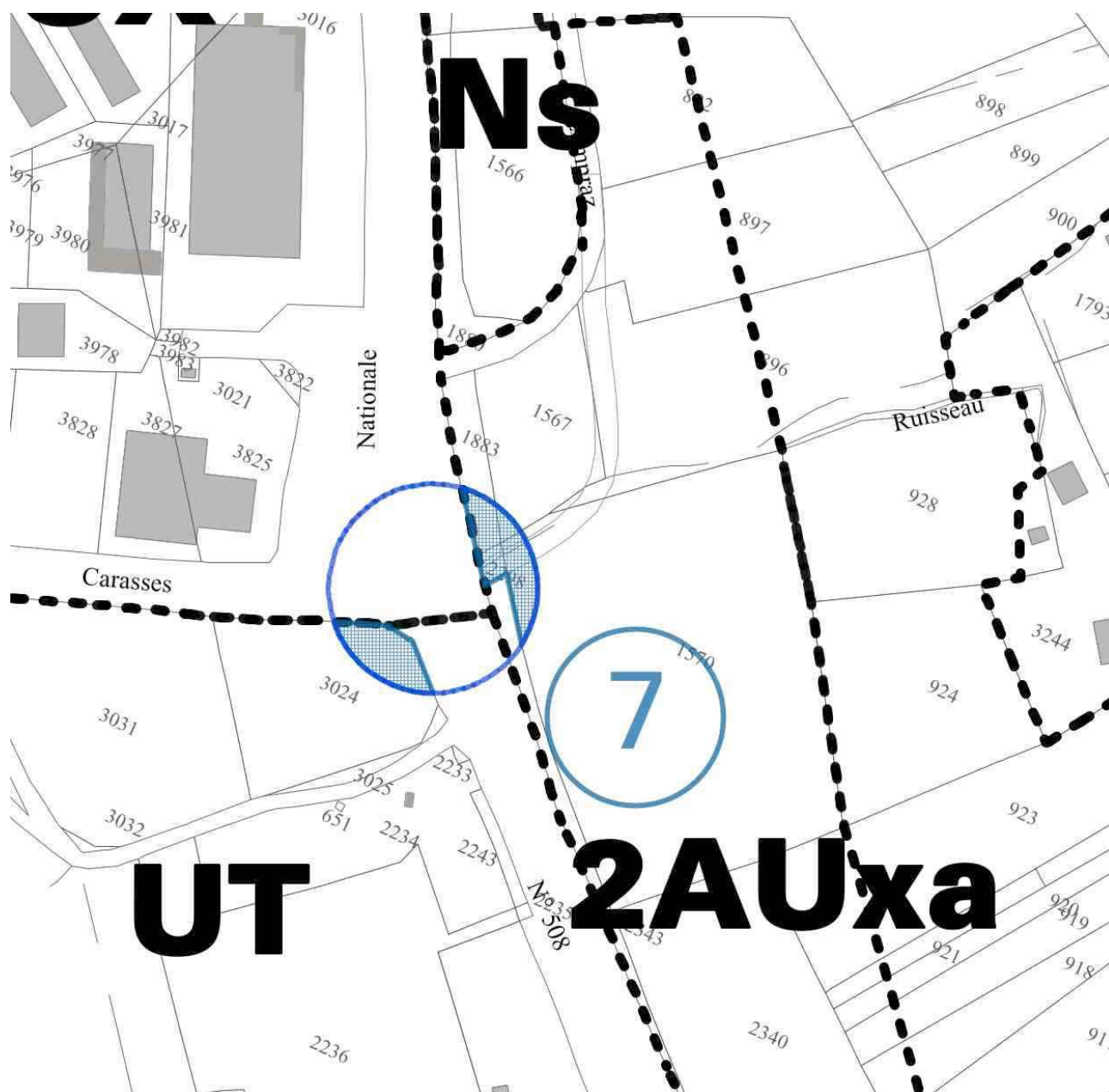
Emplacement réservé n° 6

Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement du carrefour Route de Dalmaz / Rue de la Vie Borgne
N° parcelles concernées	1857 (p), 2589 (p), 3091(p)
Surface ou largeur	823 m ²

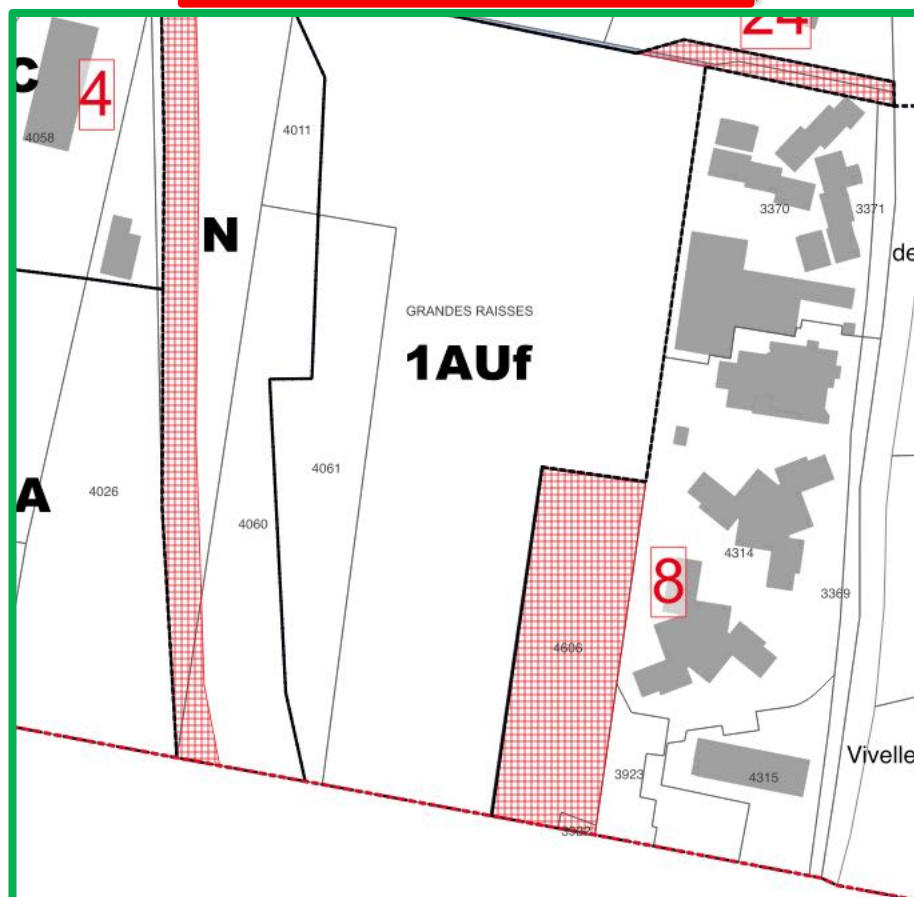


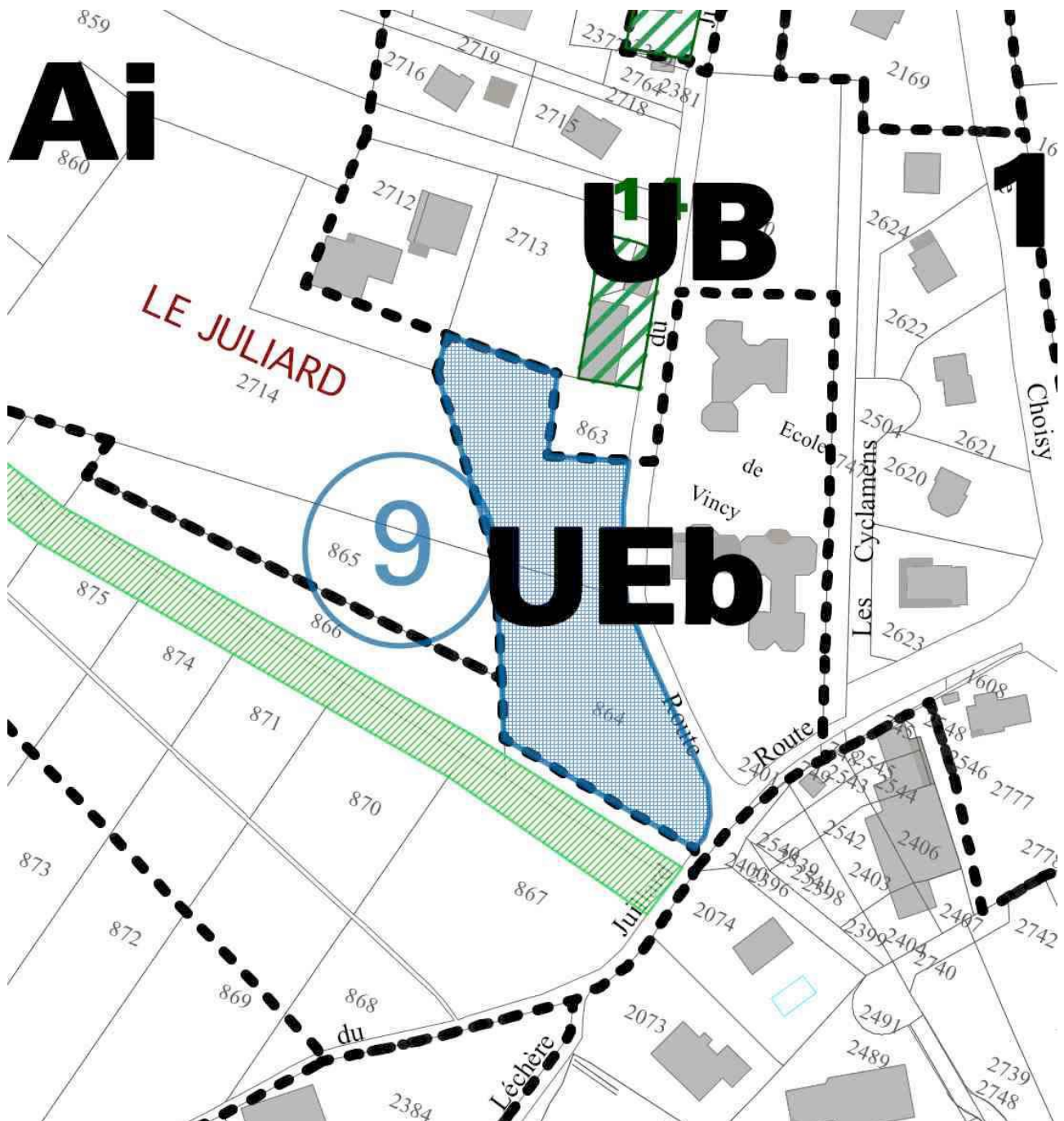
Emplacement réservé n° 7

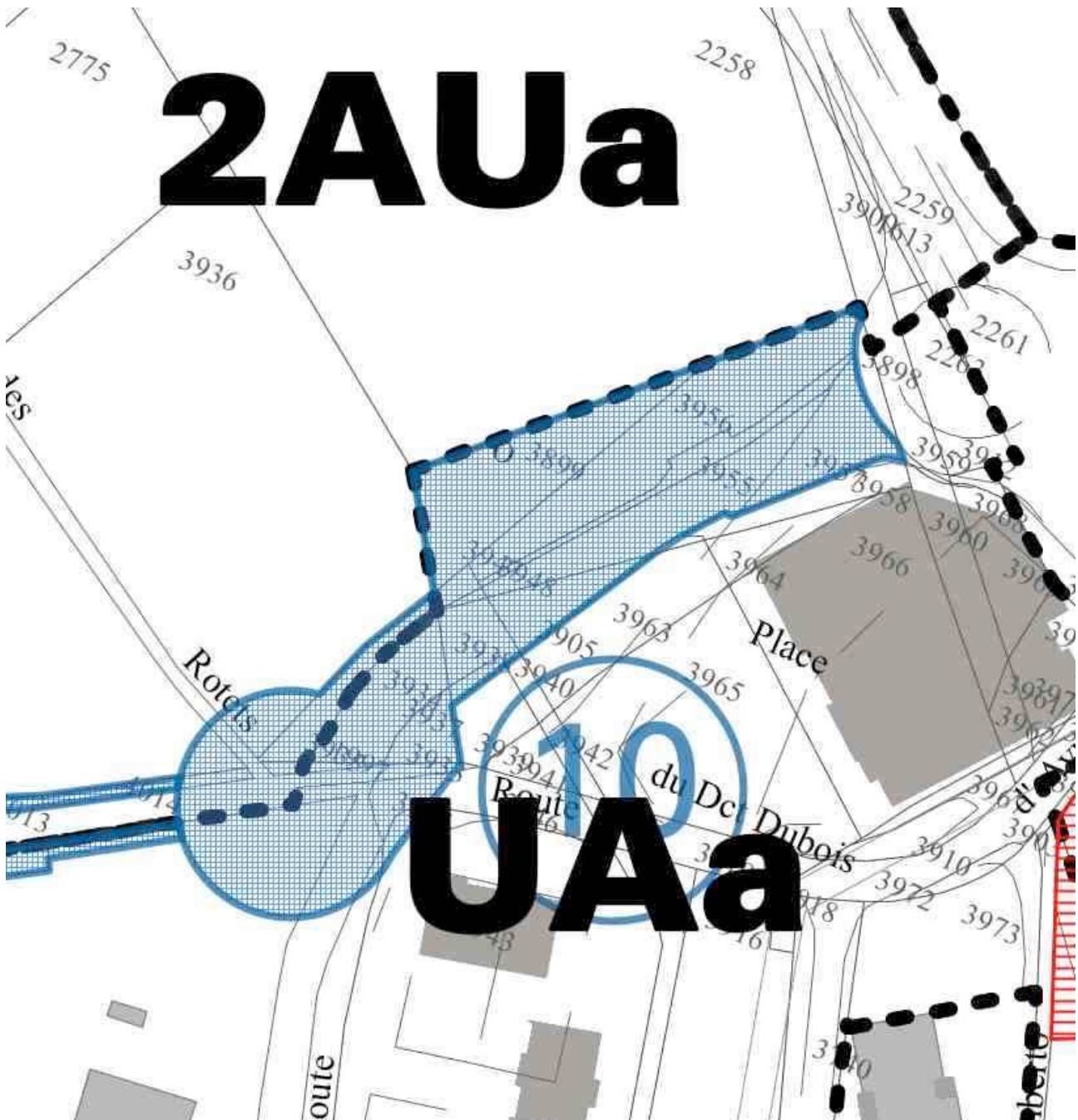
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement du carrefour Route de Lompraz / Route des Carasses / RD1508
N° parcelles concernées	3024 (p), 1570 (p), 1298(p)
Surface ou largeur	745 m ²



Destinataire :	Commune
Objet :	Extension des équipements sociaux et socio-médicaux
N° parcelles concernées	Pour partie : 4012
Surface ou largeur	3000 m ²

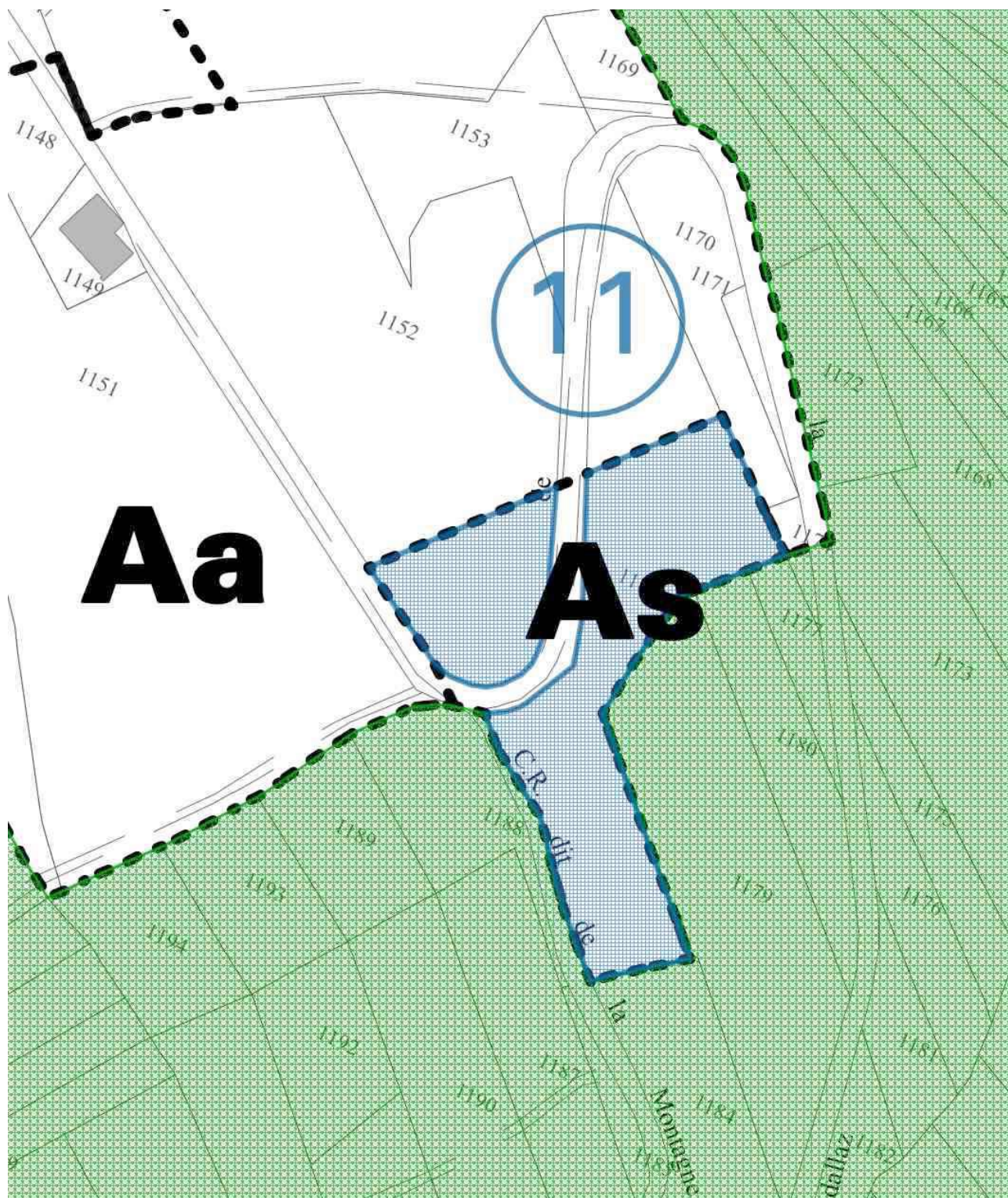






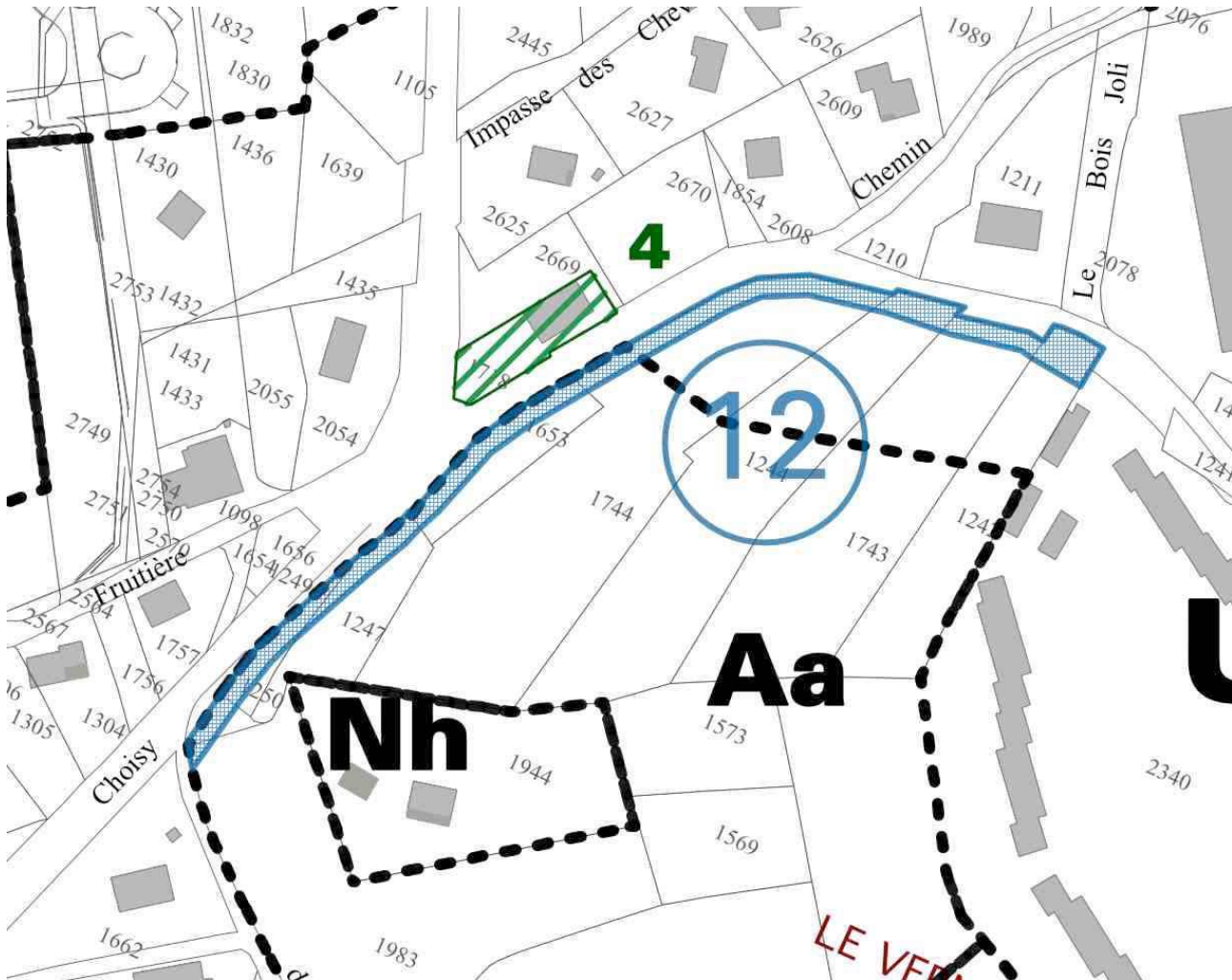
Emplacement réservé n° 11

Destinataire :	Commune
Objet :	Création d'un parking et départ des sentiers de randonnées
N° parcelles concernées	Pour partie : 1152, 1178
Surface ou largeur	6103 m ²



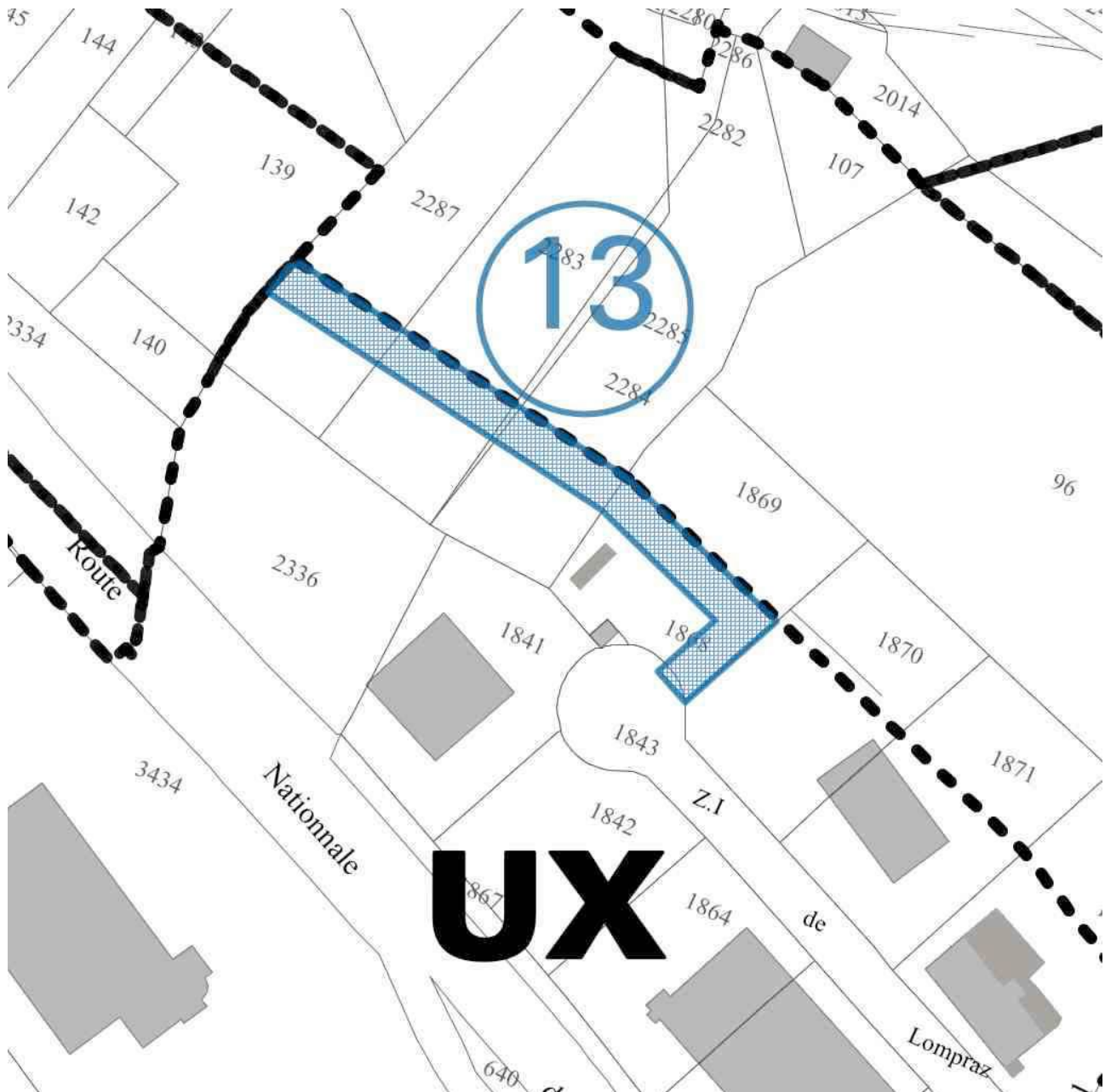
Emplacement réservé n° 12

Destinataire :	Commune
Objet :	Élargissement et aménagement de la rue des Vernes
N° parcelles concernées	1242, 1743, 1244, 1744, 1653, 1247, 1250, 1983
Surface ou largeur	5 m de large et 1503 m ²



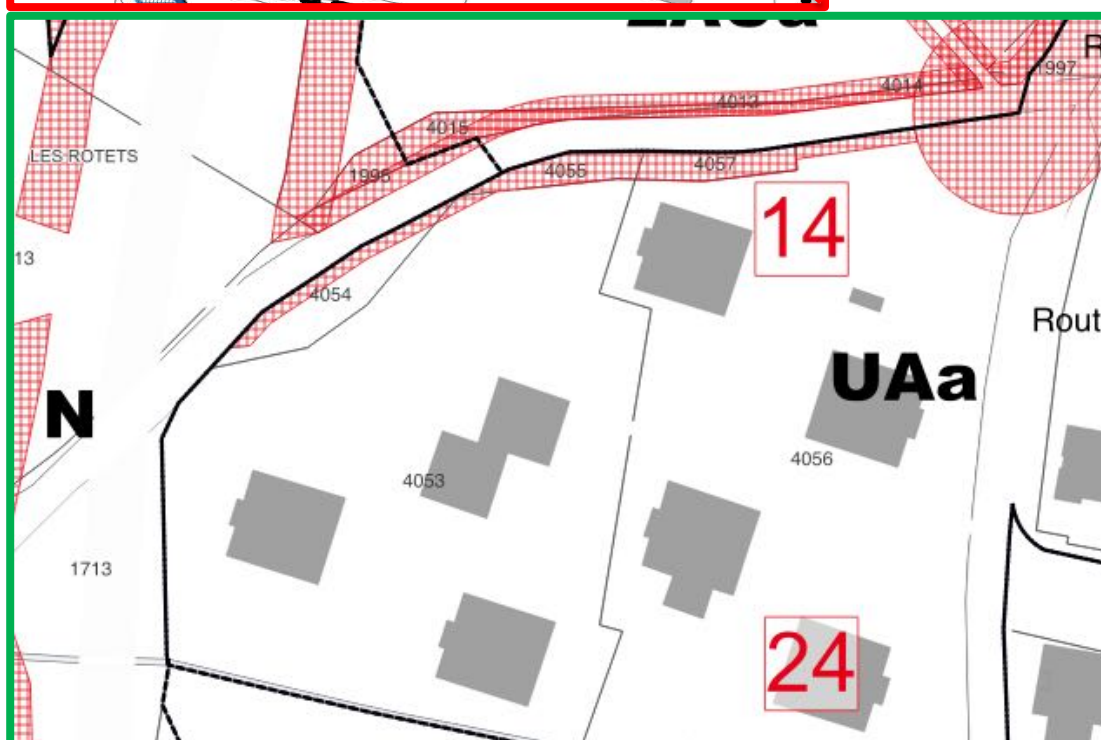
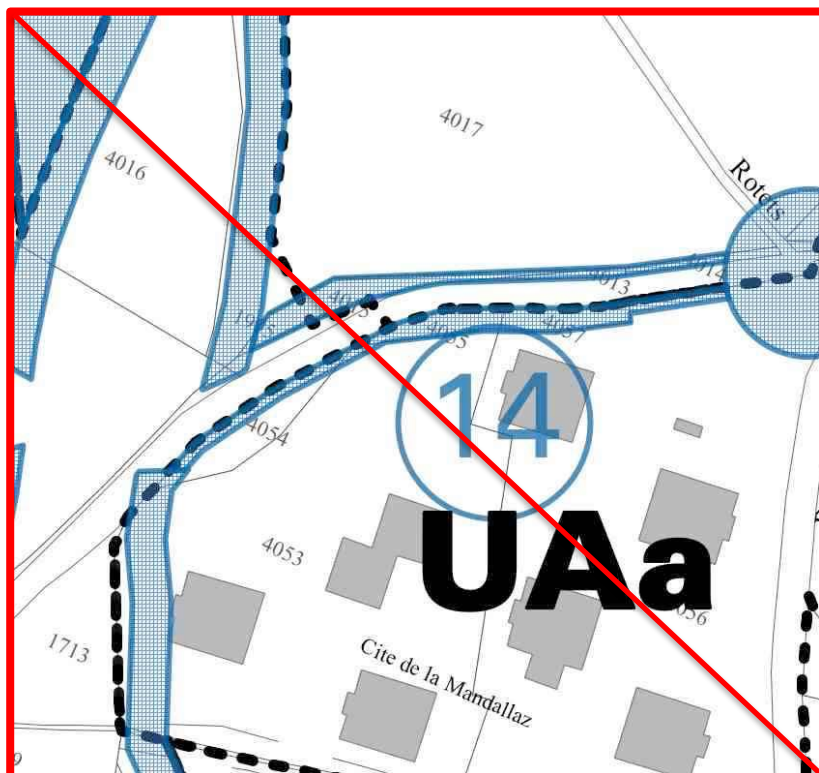
Emplacement réservé n° 13

Destinataire :	Commune
Objet :	Accès à la zone 1AUX depuis la zone de Lompraz
N° parcelles concernées	Pour partie : 2287, 2283, 2285, 2285, 1868
Surface ou largeur	1627 m ² - 10 m de largeur



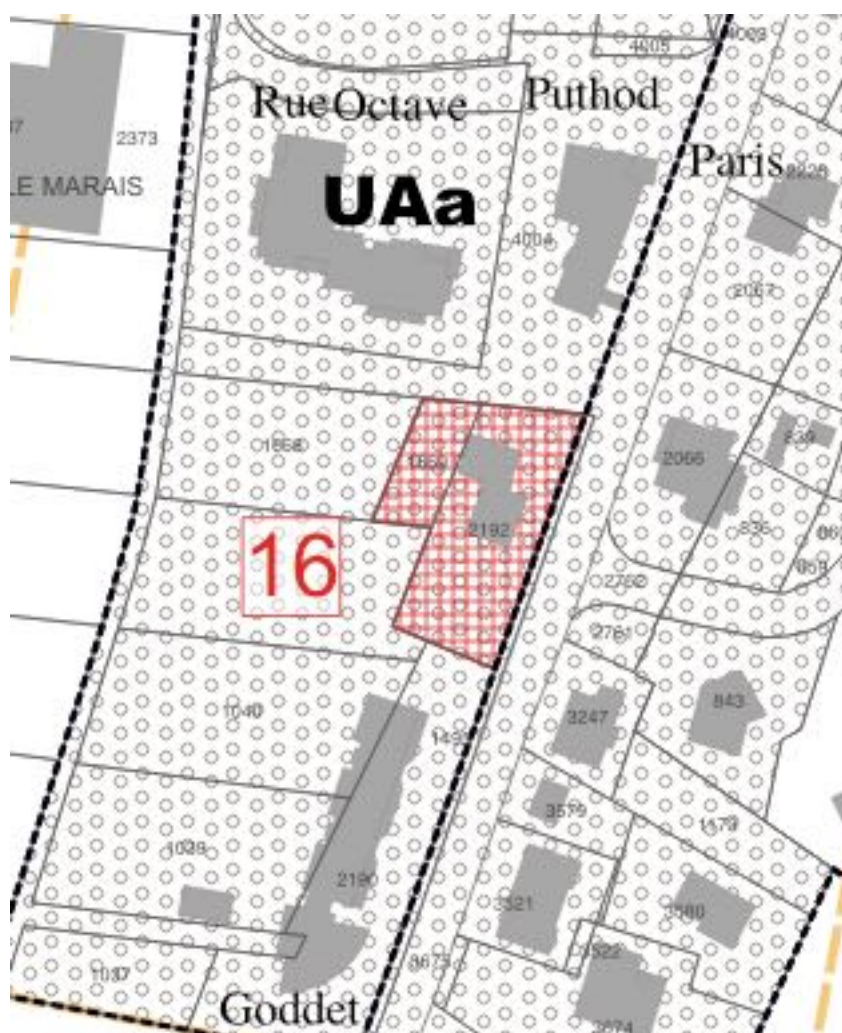
Emplacement réservé n° 14

Destinataire :	Commune
Objet :	Élargissement de voirie pour aménagement d'un cheminement doux entre le supermarché et le passage supérieur au-dessus de la déviation
N° parcelles concernées	Pour partie : Pour partie : 4017, 4054, 4055, 4057
Surface ou largeur	1126 m ² - 15 m de largeur

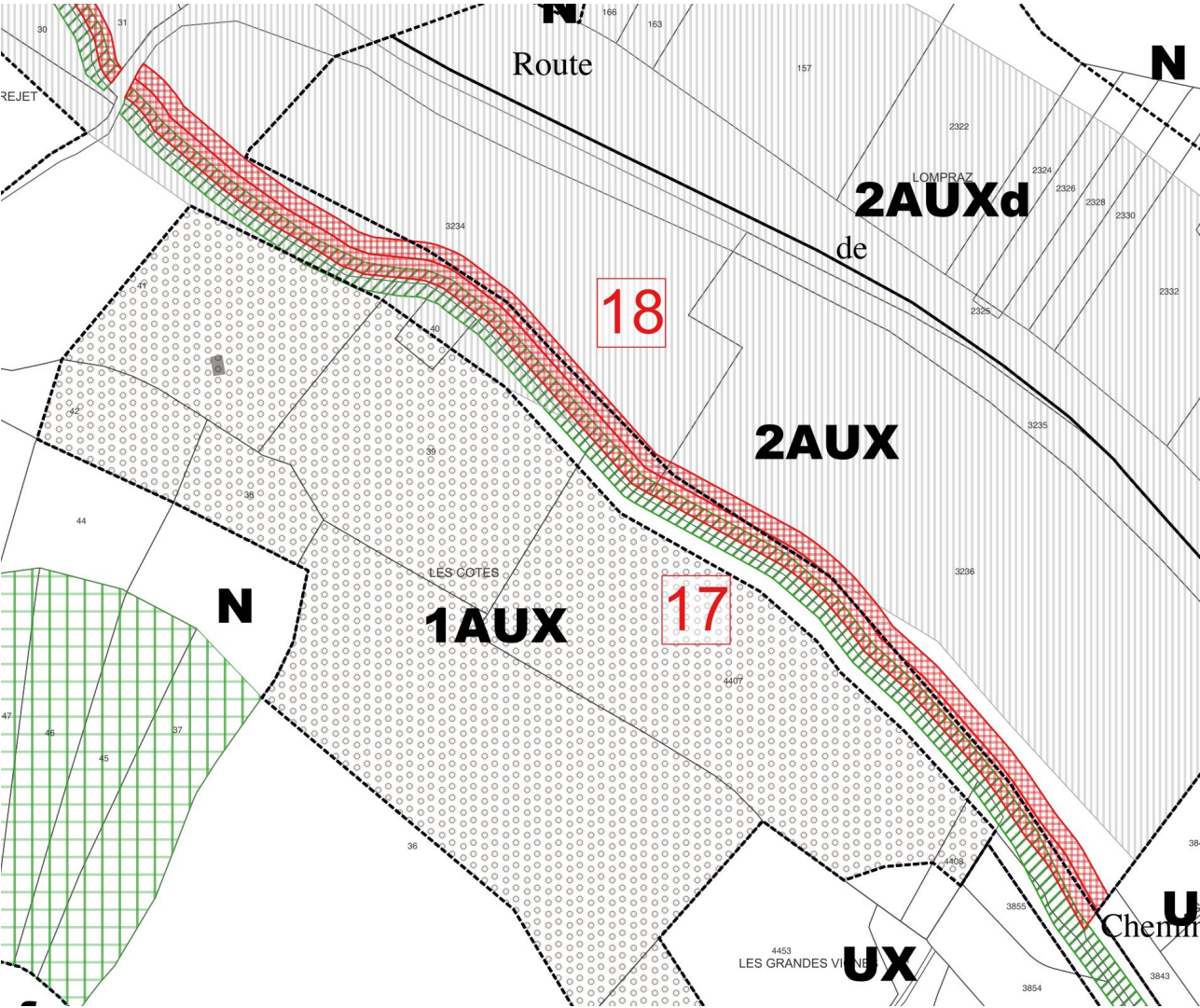


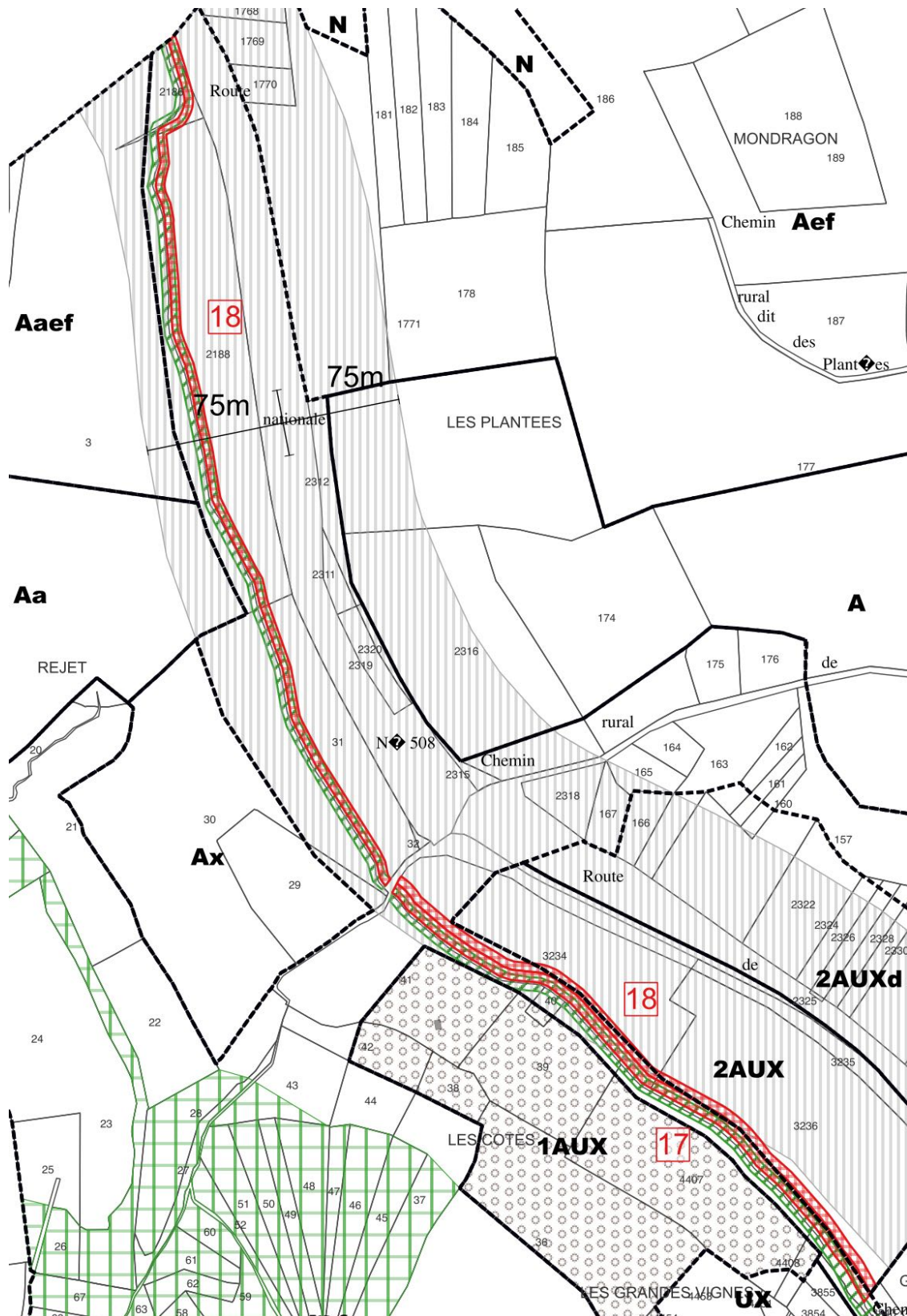
Emplacement réservé n° 16

Destinataire :	Commune
Objet :	Construction d'équipement public ou d'intérêt collectif et de logements sociaux
N° parcelles concernées	C2192, C1669
Surface ou largeur	1458 m ² (surface cadastrale)



Emplacement réservé n° 17	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement des Petites Usses
N° parcelles concernées	Pour partie : C3234, C3236
Surface ou largeur	environ 6 mètres de large - 2288 m²





Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le 04/04/2025



ID : 074-217400266-20250317-DEL_2025_005-DE

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

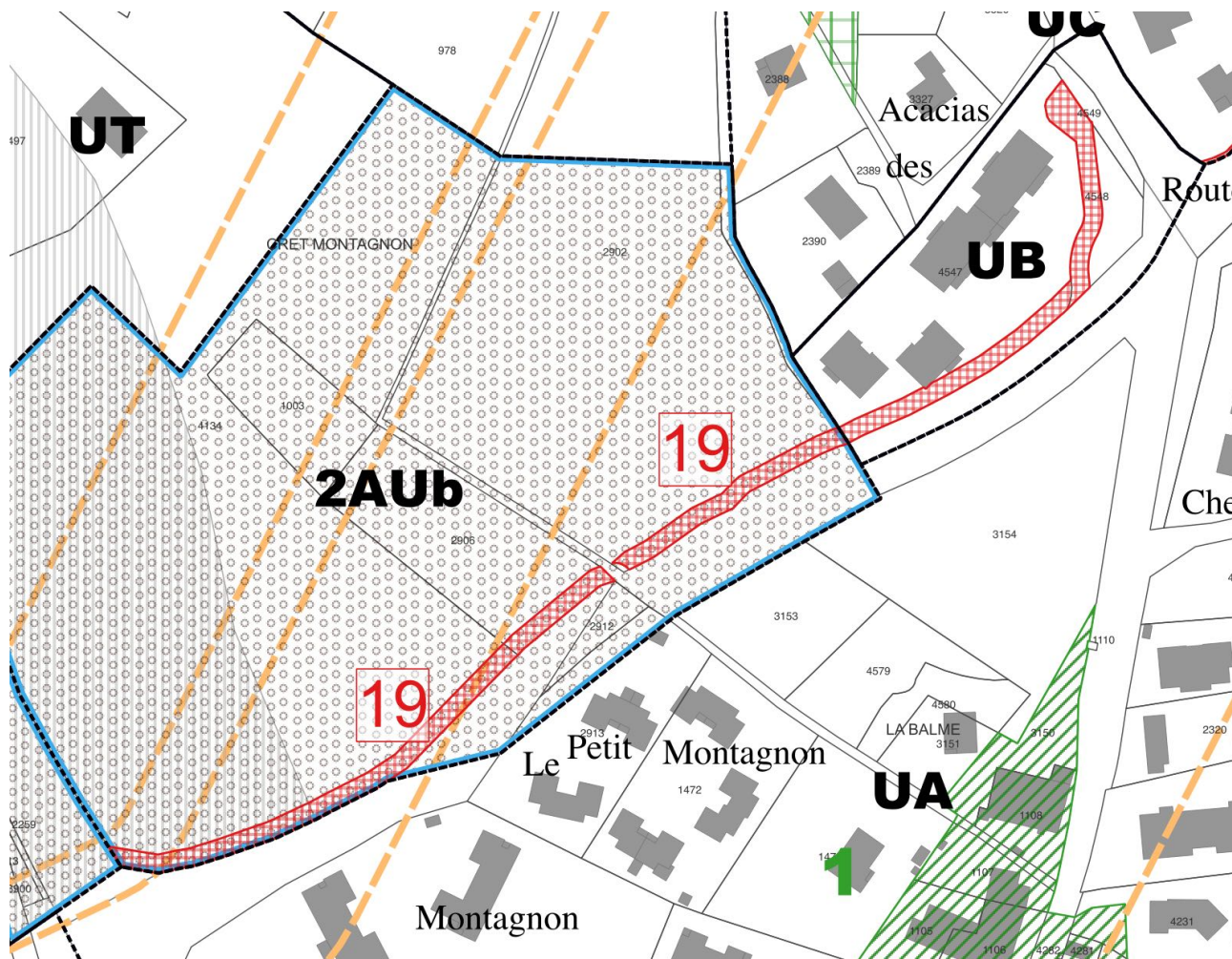
Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le 04/04/2025

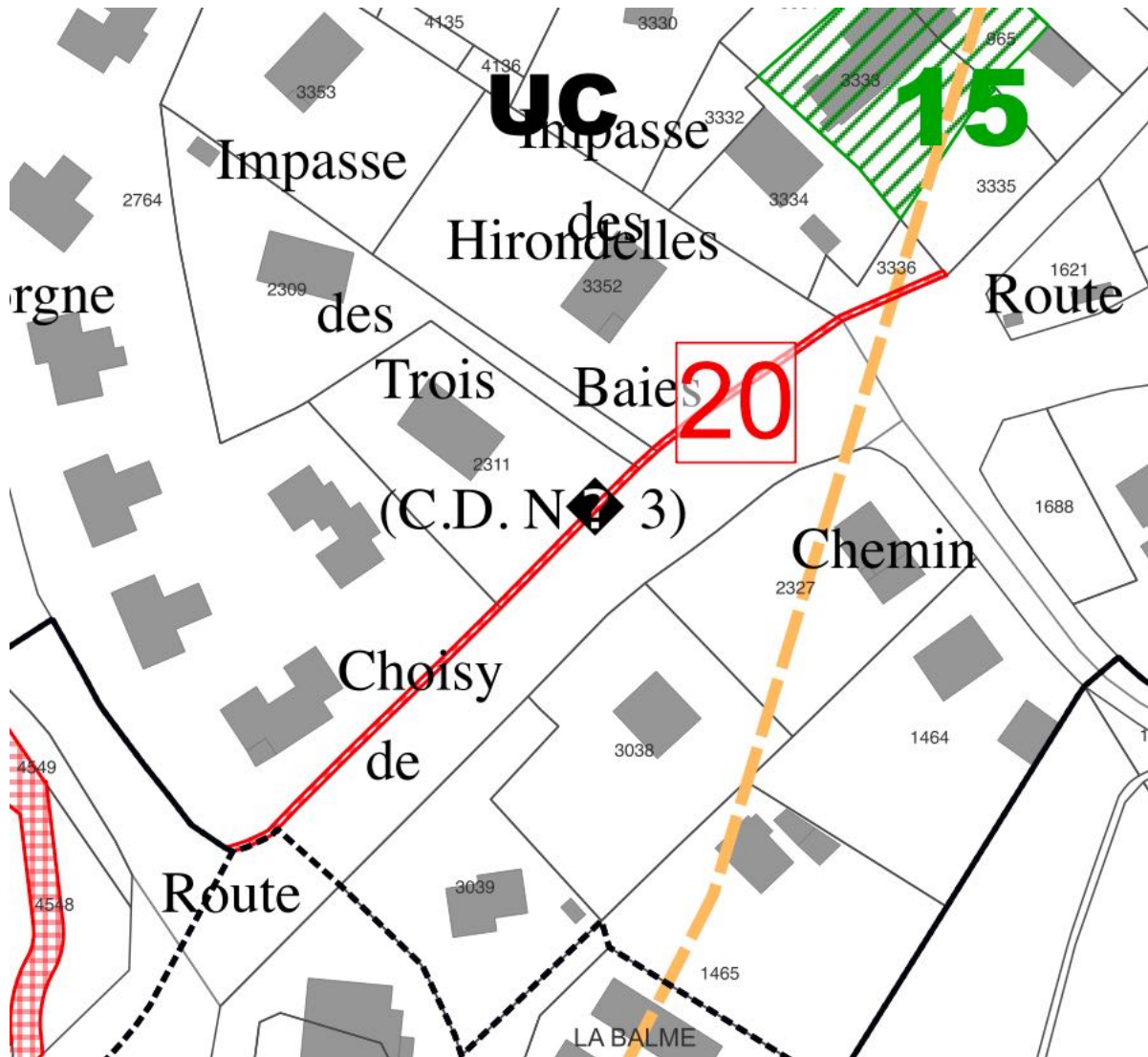
ID : 074-217400266-20250317-DEL_2025_005-DE



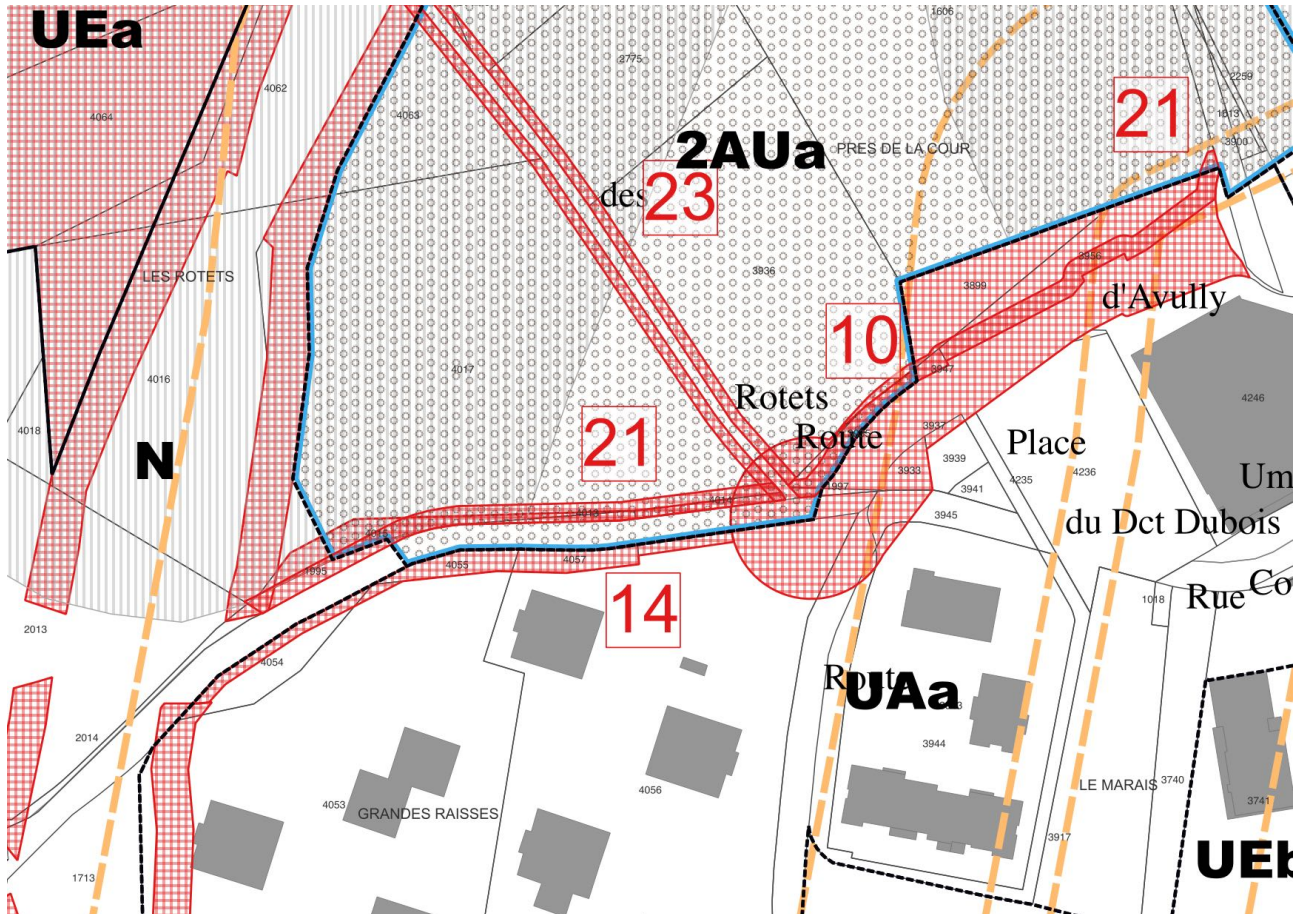
Emplacement réservé n° 19	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route de Choisy entre la route de Paris et la rue de la vie Borgne
N° parcelles concernées	Pour partie : C4134, C2902, C2900, C2906, C2912, C4547, C4548, C4549
Surface ou largeur	Environ 5 mètres de large - 1899 m ²



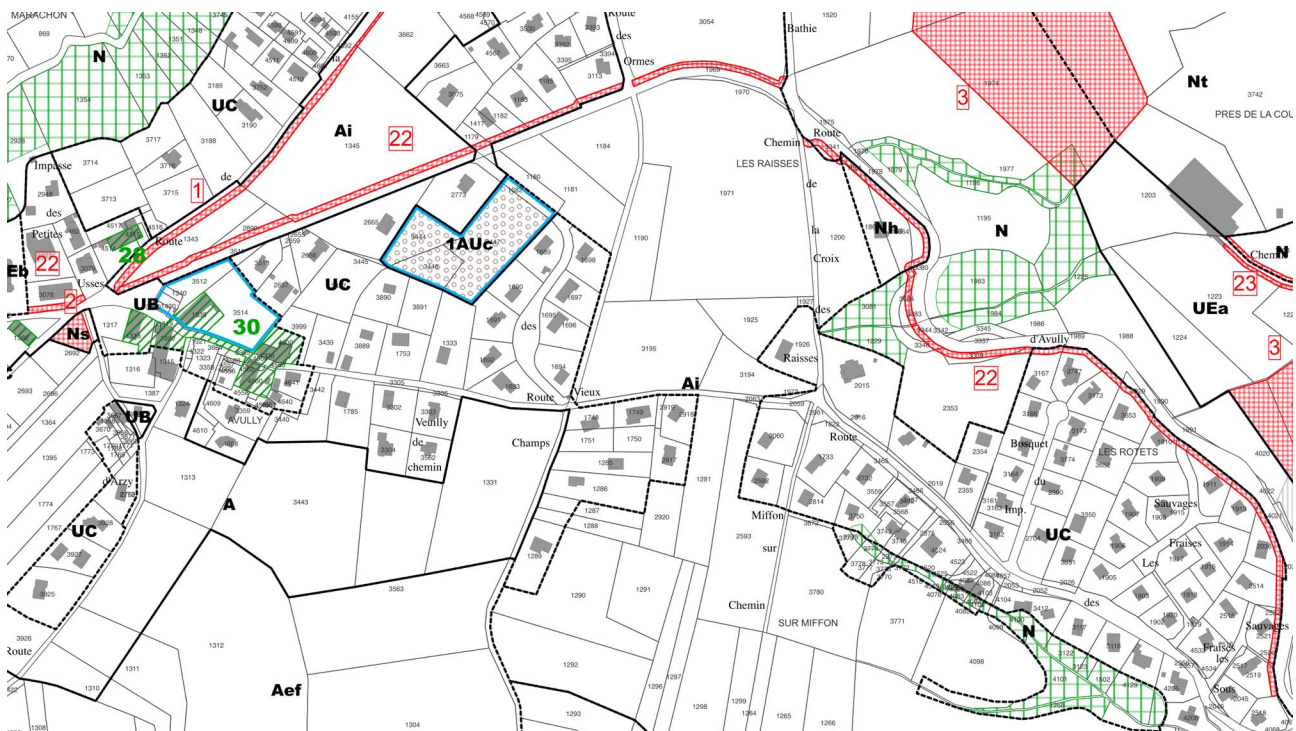
Emplacement réservé n° 20	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route de Choisy entre la rue de la vie Borgne et la route de Dalmaz
N° parcelles concernées	Pour partie : C2764, C3336, C2309, C2311, C3352, C3335
Surface ou largeur	Environ 1 mètres de large - 156 m ²



Emplacement réservé n° 21	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route d'Avully entre la route de Paris et le pont au-dessus de la déviation
N° parcelles concernées	Pour partie : C1606, C2014, C2013, C1995, C3936, C4017, C4013, C4015, C3935, C3899, C1997, C3956, C4014, C3947
Surface ou largeur	Environ 5 mètres de large - 1519 m ²



Emplacement réservé n° 22	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route d'Avully entre le pont au-dessus de la déviation et l'école
N° parcelles concernées	Pour partie : C1345, C1200, C3054, C2353, C1915, C2521, C2522, C2514, C2037, C2036, C2520, C3079, C1343, C3084, C3081, C3083, C3340, C3339, C3344, C1863, C1864, C1862, C3747, C1911, C3653, C3167, C2029, C3172, C1910, C1913, C3078, C2899, C3113, C1183, C1185, C1182, C1969, C1179, C1417, C1861, C3341, C3080
Surface ou largeur	Environ 5 mètres de large - 6478 m ²



Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

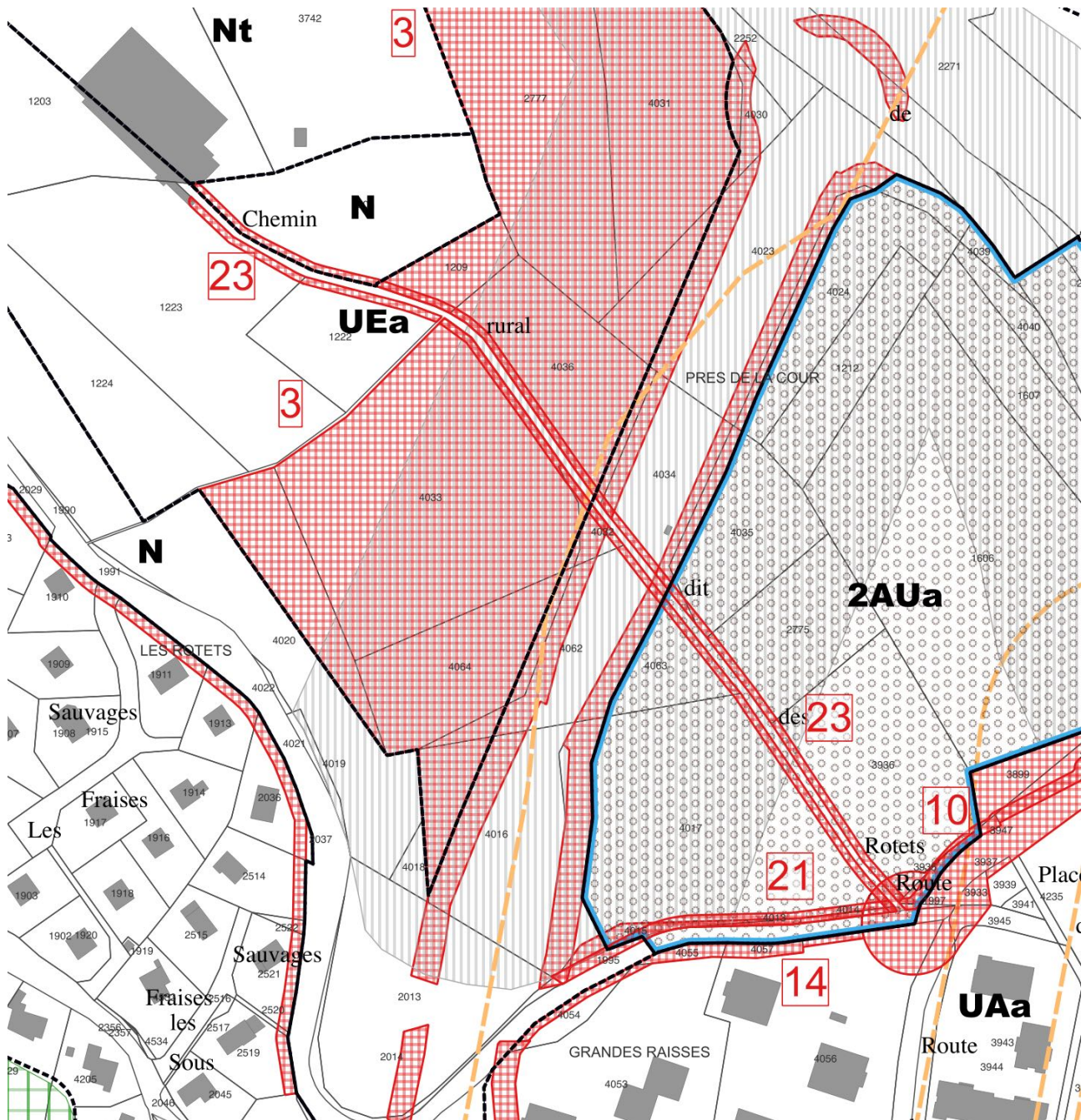
Publié le 04/04/2025

ID : 074-217400266-20250317-DEL_2025_005-DE

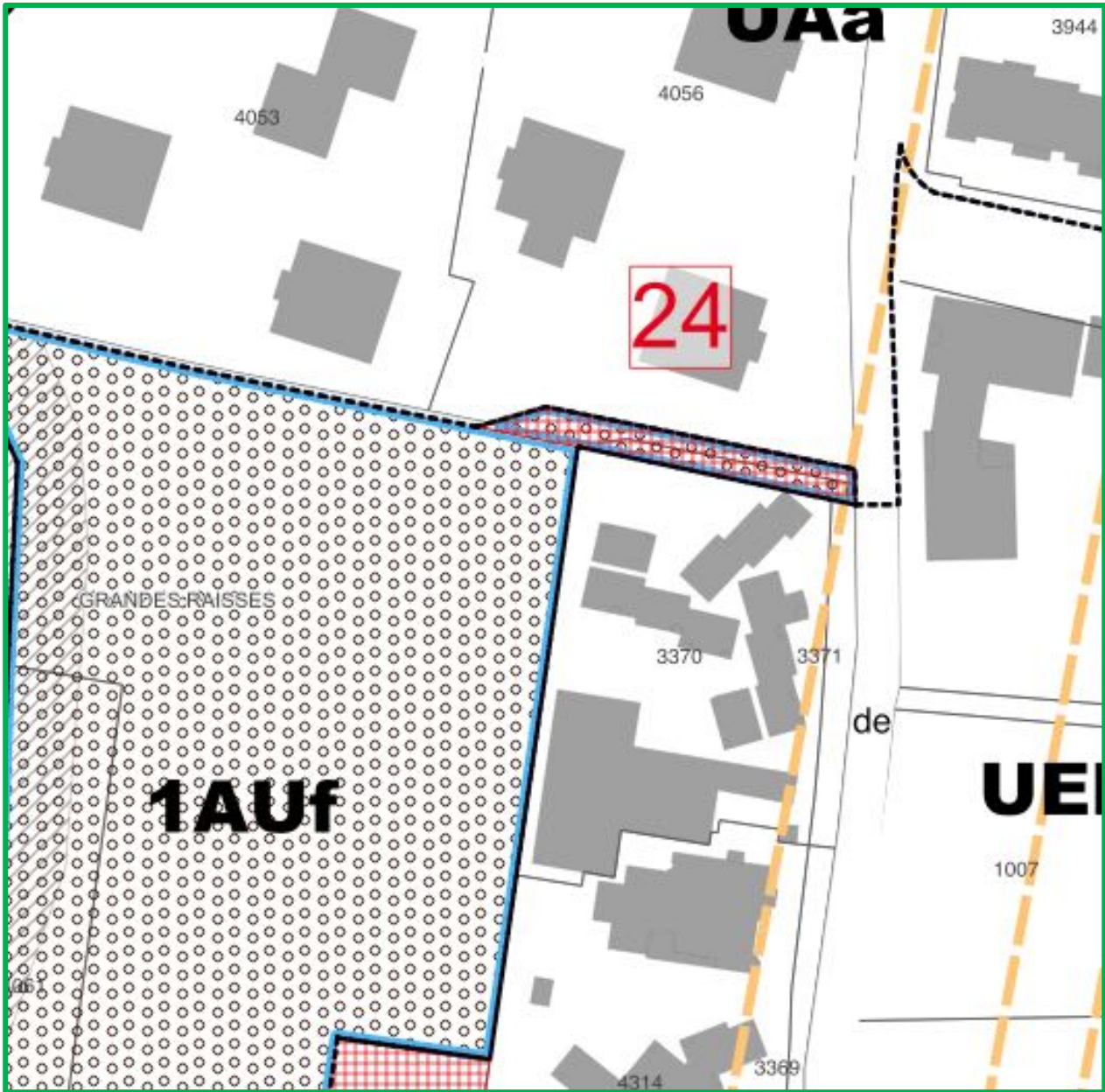


Emplacement réservé n° 23

Destinataire :	Commune
Objet :	Élargissement du sentier du lac pour élargissement de la voie et piste cyclable
N° parcelles concernées	Pour partie : C1203, C1223, C4033, C2775, C3936, C4017, C4062, C3935, C4014, C1222, C1208, C4063, C4032, C4035, C4034, C4036, C1209
Surface ou largeur	2 m de chaque côté - 2638 m ²



Emplacement réservé n° 24	
Destinataire :	Commune
Objet :	Desserte de la zone 1AUf à partir de la route de Vivelle
N° parcelles concernées	Pour partie : C3370, C3371 et C4056
Surface ou largeur	6 m de largeur - 454 m ²



LA BALME DE SILLINGY

Révision Allégée n°2 du PLU ARRÊT PROJET

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
<u>A/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 1AU</u>	<u>4</u>
1. SECTEUR EST DU CHEF LIEU	5
2. SECTEUR D'AVULLY	6
3. SECTEUR DES MORZIES	10
4. SECTEUR DE LA BONNASSE	15
5. SECTEUR DE VINCY	16
6. SECTEUR DE GALETAZ	17
7. SECTEUR NORD DE VINCY	21
8. MANDRENA	25
9. ZONE D'ACTIVITE	27
10. ZONE 1AUF - SECTEUR DES GRANDES RAISSES	30
<u>B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 2AU</u>	<u>35</u>
1. ENTRE DEVIATION ET CHEF-LIEU	36
2. LES GRANDES RAISSES	39
3. SASSEROT	41
4. ZONE D'ACTIVITE DU LAC	43
5. SECTEUR DE GALETAZ	47
<u>C/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES U</u>	<u>52</u>
1. ZONE UA/UAA - SECTEUR DU CHEF-LIEU	1

URBANISTES :

Révision du PLU : Atelier du Triangle

Modification n°1, 2 et 3 / Modification simplifiée n°1 : Espaces&Mutations

PREAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

De plus d'après l'article R123-3-1 :

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »

Et d'après l'article L123-1-4 :

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du chef-lieu et des hameaux de Vincy et Avully par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

Le présent document est partagé en deux parties :

1/ zones 1AU faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation

2/ zones 2AU pour lesquelles le présent document donne les grandes orientations qui devront être approfondies dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.

A/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 1AU

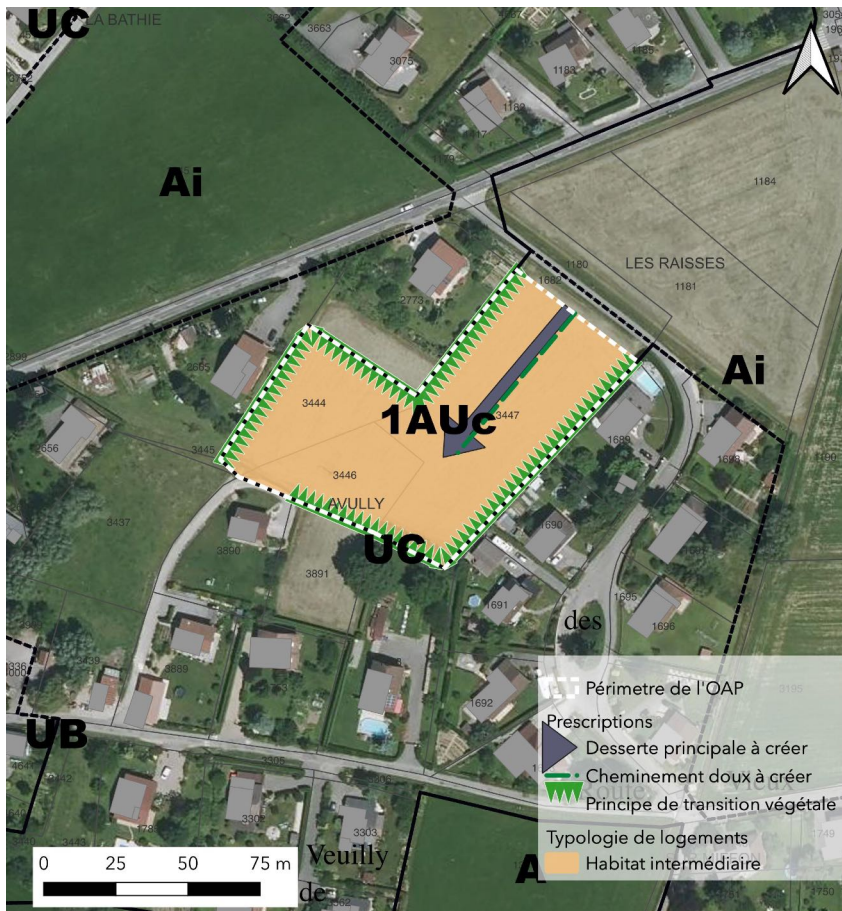
1. SECTEUR EST DU CHEF LIEU

OAP supprimée dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Le secteur est déjà aménagé et les constructions sont réalisées.

2. SECTEUR D'AVULLY

Dans ce secteur, de 0,73 ha, entre hameaux et espaces ruraux, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier qui puisse s'insérer dans le tissu urbain à dominante pavillonnaire. Néanmoins, ce secteur est très proche du groupe scolaire d'Avully, permettant d'exiger une densité modérée.

Ces espaces se trouvent dans des quartiers relativement récents, dominé par les maisons individuelles construites depuis une trentaine d'années.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

Objectif 2 - Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Recommandation : L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 - Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue. Cette exigence devra être définie précisément avec le service gestionnaire.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation :

Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche de chaque secteur est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

B. HABITAT

A. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 - Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant:

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 - Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Les programmes de logements devront prévoir une densité minimale de 20 logt/ha.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C.

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Recommandation :

L'opération comportera des logements intermédiaires, afin de permettre de répondre à une densification maîtrisée tout en proposant des configurations proches de l'individuel. Chaque logement devra avoir une partie d'espaces verts de jouissance privative.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 - Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements existants ou prévus aux frontières du quartier.

Les itinéraires à prévoir selon les principes éventuellement indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

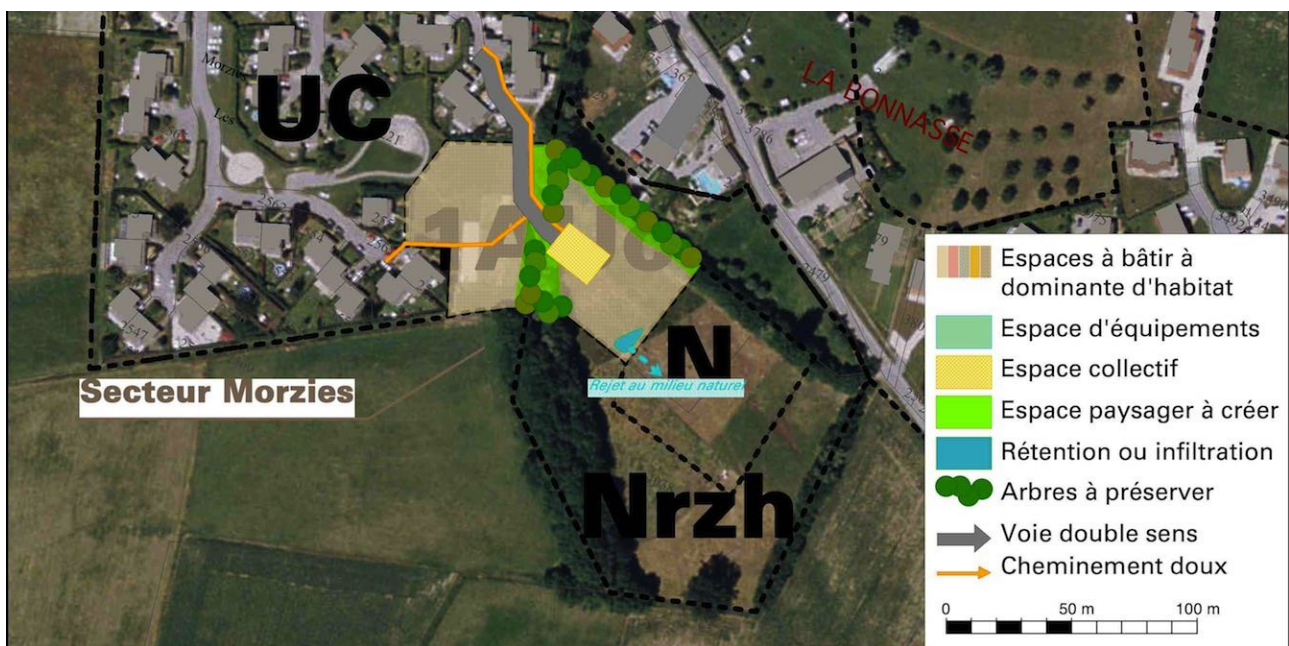
Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs.

Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement. Ces espaces de stationnements pourront être en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

3. SECTEUR DES MORZIES

Dans ces secteurs, relativement proches de l'école d'Avully, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier en lien direct les quartiers des Morzies.

Le petit secteur des Morzies couvre 0,6 ha. Il se situe en continuité directe du quartier actuel des Morzies et en constitue la « dernière tranche ».



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma à la page précédente et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles:

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.

Objectif 2 - Paysager les frontières entre les secteurs et les espaces bâtis ou ruraux

Obligation :

Secteur de Morzies: Les boisements situés en frontière « nord » et au cœur du secteur doivent être préservés ou reconstitués de manière à limité l'impact des nouvelles constructions sur le cadre de vie des constructions existantes et pour tenir compte de l'enjeu de trame verte.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 - Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation :

Secteur de Morzies : Les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 - Respect des habitations existantes

Recommandation : L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant:

- espaces non constructibles réservés pour les jardins
- espaces collectifs
- voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 - Création d'un espace collectif

Obligation :

Dans la zone des Morzies, un espace public doit être prévu dans la zone. Il doit être conçu pour permettre une appropriation collective par les habitants : aire de jeux engazonnée, placette avec des bancs et des jeux pour enfants, jeux de boules... Cet espace devra être planté.

Objectif 3 - Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Dans la zone des Morzies : le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 30 logt/ha (valeur cible).

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions ne pourront excéder une hauteur de R+1+C.

Recommandation :

Dans la zone des Morzies,

Le quartier présentera une diversité des formes de logements, avec néanmoins une dominance des logements intermédiaires ou groupés. Les maisons individuelles restent possibles sur une partie du secteur.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 - Prévoir des liaisons douces

Obligation :

L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements prévus aux frontières du quartier

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation :

Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5,5 mètres). Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Dans le secteur des Morzies, ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation :

Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Dans le secteur des Morzies, ces espaces de stationnements seront en partie prévus le long de la voie de desserte générale.

4. SECTEUR DE LA BONNASSE

OAP supprimée dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Le secteur est déjà aménagé et les constructions sont réalisées.

5. SECTEUR DE VINCY

OAP supprimée dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Le secteur est déjà aménagé et les constructions sont réalisées.

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

La zone « 1Aub de Galetaz » ne peut être ouverte à l'urbanisation avant le 01/01/2025.

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Dans cette zone, il pourrait s'agir de noues implantées en bas de terrains, le long des cheminements doux.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;*
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;*
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)*
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.*
- Ne pas être fermés par une clôture*

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 – Prévoir un traitement paysager des abords

Obligation : Les espaces situés le long de la route de Choisy devront être aménagés, paysagés et plantés de manière à créer une transition entre cette voie fréquentée et les futures constructions.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Recommandation : Pour une meilleure intégration des constructions, les façades principaux de constructions seront sensiblement parallèles à la pente.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

~~Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.~~

Obligation ~~En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.~~

Recommandation ~~: Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.~~

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 2 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation ~~: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.~~

~~La zone ne pourra être urbanisée qu'après réalisation d'un aménagement sécurisant le carrefour avec la RD 3 et la voie de desserte de la zone d'activité de Vincy.~~

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

Recommandation ~~: L'orientation des façades principales devra être sensiblement orientée vers l'ouest. Cette orientation permet de bénéficier de la meilleure orientation par rapport au soleil et aux vues lointaines.~~

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation :

~~Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 40 logt/ha.~~

~~De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.~~

~~Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions présenteront une hauteur de R+1+C et 8 mètres à l'égout.~~

Recommandation :

~~On privilégiera les logements intermédiaires ; ces logements intermédiaires pourront présenter des volumes assez importants, de type ferme, découpés en plusieurs logements pour être dans une morphologie proche des bâtiments anciens existants dans le hameau.~~

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : ~~L'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. La voie interne devra permettre le déplacement sécurisé des piétons et un cheminement doux devra être réalisé le long de la route de Choisy.~~

~~Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.~~

~~Ces itinéraires devront :~~

- ~~→ Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)~~
- ~~→ Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.~~
- ~~→ Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.~~

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : ~~Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.~~

~~La voie de desserte sera conçue de telle sorte qu'elle puisse desservir à long terme (au delà du PLU) les parcelles situées au sud de la zone.~~

~~Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.~~

~~Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.~~

C3. Organiser le stationnement

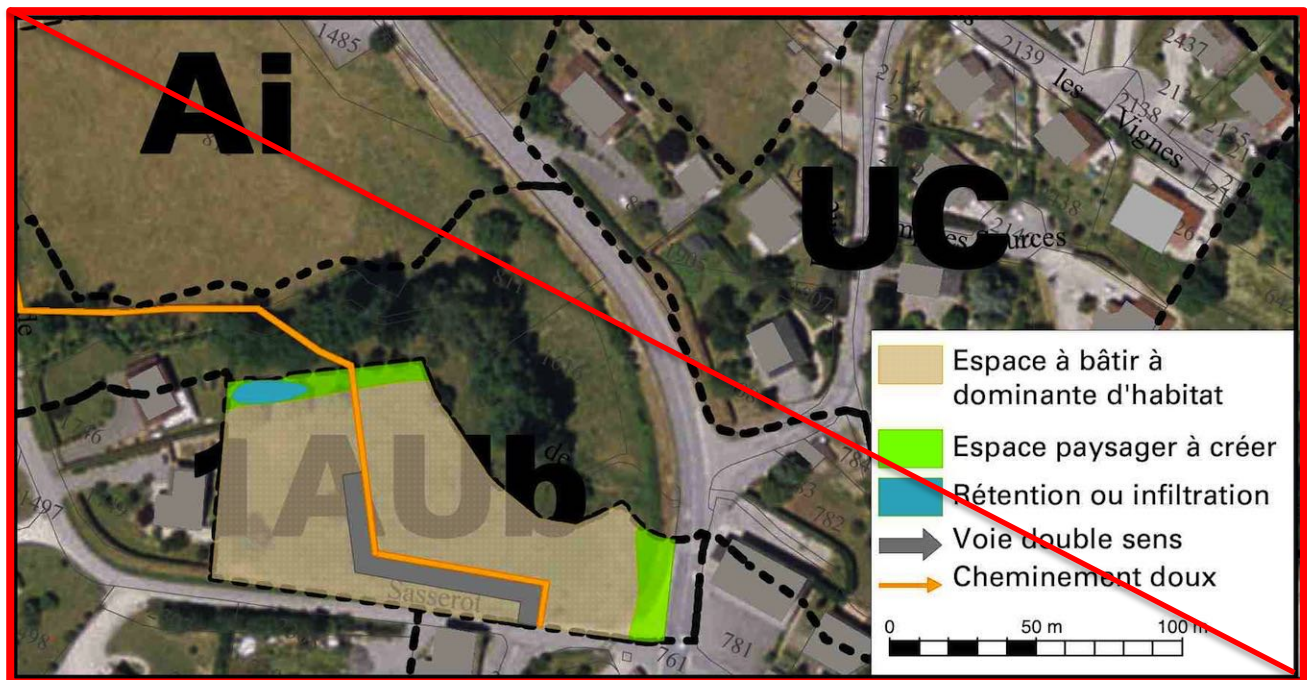
Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : ~~Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.~~

7. SECTEUR NORD DE VINCY

OAP supprimée dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU en contrepartie de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses.

Dans ce secteur (0,52 ha), proche de l'école de Vincy, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le quartier existant en lien direct avec le groupe scolaire.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles:

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants:

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

La zone « 1AUb Nord de Vincy » ne peut être ouverte à l'urbanisation avant le 01/01/2025.

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Dans cette zone, il pourrait s'agir de noues implantées en bas de terrains, dans un espace tampon avec le milieu naturel.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 – Prévoir un traitement paysager des abords

Obligation : Les espaces situés le long de la route de Choisy devront être aménagés, paysagés et plantés de manière à créer une transition entre cette voie fréquentée et les futures constructions.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Recommandation : Pour une meilleure intégration des constructions, les faitages principaux de constructions seront sensiblement parallèles à la pente.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation – En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 2 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

Recommandation : L'orientation des façades principales devra être sensiblement orientée vers l'ouest. Cette orientation permet de bénéficier de la meilleure orientation par rapport au soleil et aux vues lointaines.

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 40 logt/ha.

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions présenteront une hauteur de R+1+C et 8 mètres à l'égout.

Recommandation : On privilégiera les logements intermédiaires et les logements groupés.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. La voie interne devra permettre le déplacement sécurisé des piétons.

L'aménagement réservera la possibilité de maillage doux avec le hameau de Sasserot, en créant un lien doux le long du ruisseau.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

La voie de desserte sera conçue de telle sorte qu'elle puisse desservir à long terme (au delà du PLU) les parcelles situées au sud de la zone.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

8. Mandrena



Les principes retenus sont les suivants :

Aménagement :

- Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Habitat

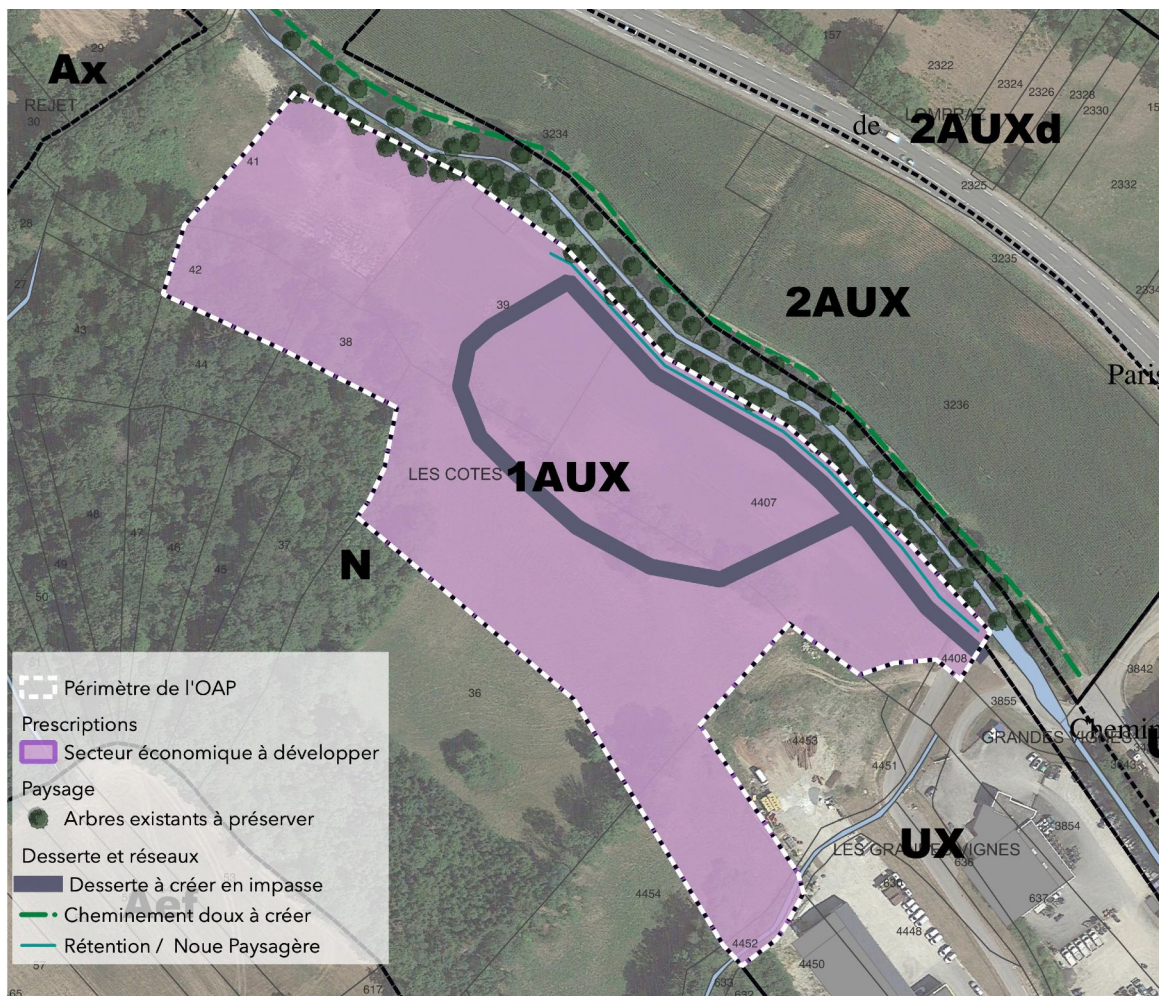
- Le programme de logements devra prévoir une densité cible de 15 logt/ha.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C et 6,5 m à l'égout.
- Le quartier présentera des logements groupés.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Déplacements :

- L'accès au secteur s'effectuera par une voie à créer à partir de la route de la Fruitière
- Dans le cas d'une 2nde tranche constituée par les parcelles B1880 et B1964, l'accès à cette 2nde tranche pourrait être mutualisé avec l'accès existant des parcelles B1960 et 1962. Si la mutualisation des accès n'est pas possible avec les parcelles B1960 et 1962 alors les parcelles B1880 et B1964 devront être desservies par une voirie interne de la zone.

9. ZONE D'ACTIVITE

Cet espace se trouve en entrée de ville, mais il est en arrière plan car implanté entre les Petites Usses et le versant boisé. Le secteur est donc peu perceptible depuis la RD1508.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention seront équipés de système de traitement des eaux pluviales de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des eaux du milieu récepteur (les Petites Usses).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Un système d'infiltration et/ou de rétention individuelle devra être prévue à l'échelle des lots.

Objectif 2 - Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : Les espaces situés le long de la rivière devront être plantés de manière relativement importante de manière à créer un filtre par rapport à la zone d'activité. L'effet recherché est une végétation naturelle en mélange.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

A2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

Obligation : L'urbanisation de la zone devra tenir compte de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du projet de déchetterie.

A3. Gestion des pentes et des soutènements

Objectif 1 - Limiter les mouvements de terrains

Au vu de la configuration des terrains au sein de ce secteur, les bâtiments pourront servir de retenue pour les terres afin de limiter les murs de soutènement et pour permettre une meilleure adaptation des projets au terrain naturel.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

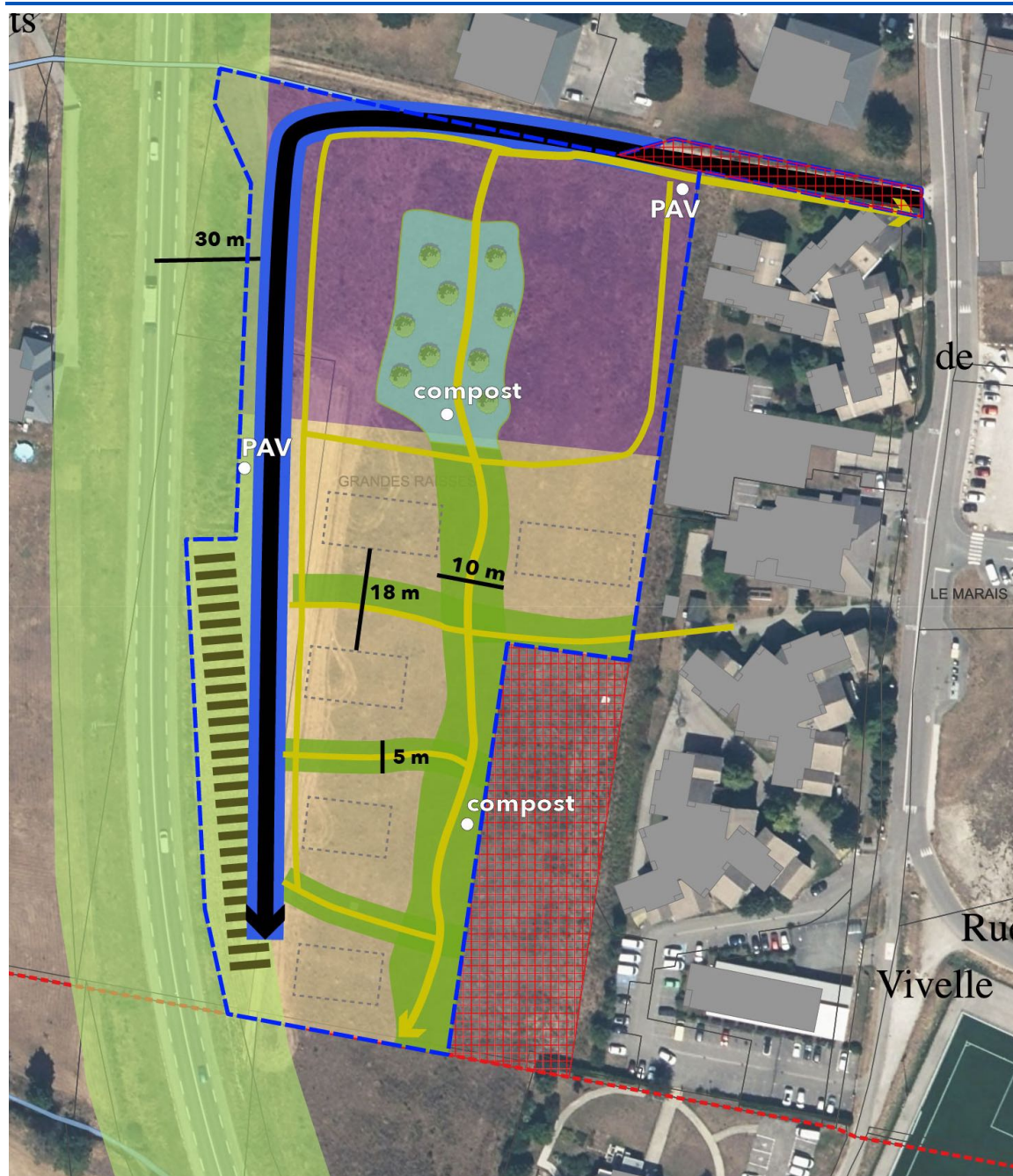
C1. Organiser la circulation

Objectif 1 - Adapter la desserte de la zone

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la desserte interne de la zone.

10. ZONE 1AUF - SECTEUR DES GRANDES RAISSES

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Surface : 2,07 ha

*Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.
 Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.*

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération ; Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

En cas d'urbanisation par tranche, chaque tranche doit respecter les objectifs de densité et de mixité.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Les règles applicables sont celles de la **zone 1AUf**. Elles s'appliquent à l'échelle de l'opération et non lot par lot dans le cas d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect de la servitude pour logement social par tranche d'urbanisation.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

L'aménagement du secteur devra tenir compte des contraintes liés à la canalisation d'hydrocarbures.

OBJECTIFS DE DENSITÉ & MIXITÉ

Densité et nombre de logements :

Environ 120 logements

Pour une densité de l'ordre de **60 logt/ha**

Mixité :

Au moins 50 % de logements sociaux pérennes.

Le % doit être respecté en nombre de logements et en surface de plancher.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements



La **desserte de l'opération s'effectuera par le Nord**, par l'accès existant au tènement. Ce dernier fera l'objet d'un élargissement.

Le projet prévoira des **stationnements** regroupés le long de la voirie pour dégager des espaces sans voitures à l'intérieur de l'opération.

Les **places de stationnement en surface seront plantées** d'arbres de hautes tiges.

De plus, il sera prévu, qu'au moins **50% des places de stationnements liés aux logements** soient réalisées en **sous-sol** (hors logements adaptés) et/ou **sous le merlon** afin de limiter l'emprise du sous-sol sous les espaces verts.

Les accès aux garages en sous-sols seront prévus au plus près de la voie de desserte interne pour éviter de faire pénétrer les voitures dans l'opération.

Pour les **logements adaptés le nombre de places de stationnement** dépendra des **besoins de la population concernée**.

Prévoir des maillages doux à l'intérieur de l'opération et en direction du chef-lieu ; les cheminements devront être ouverts au public et connectés entre eux et avec les équipements.

Il convient de prévoir des maillages piétons Nord/Sud (lien avec Sillingy) et vers l'Est, en direction de la route de Vivelle.

Il est préconisé d'avoir recours à des **matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.**

Eaux pluviales

Prévoir une **gestion paysagère des eaux pluviales**, cette gestion doit être intégrée au site ; il s'agira de mettre en place notamment des noues paysagères et des stationnements perméables.

Nature et caractéristiques des constructions

Obligation de mixité de fonction dans l'opération.

On y trouvera des logements et des services à la personne (crèche, professions médicales, etc...)

Logements et services à la personne

Logements. Constructions de hauteur maximum R+2+C ou A, avec 11 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Obligation de fragmentation des barres d'immeubles et de limiter la longueur des linéaires de façade par le respect de la coulée verte (longueur de façades maximum : 25 mètres). Cette longueur pourra être revue en cas de projet de résidence seniors à condition que l'aspect architectural soit travaillé et que la façade puisse avoir des percées afin de ne pas constituer un seul bloc.

Risques liés au pipeline

Si le pipeline est couvert d'une dalle de béton à l'aplomb des zones, les zones de dangers sont comprises entre 40 et 60 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.

Dans le cas contraire, les zones de danger en cas de rupture couvrent des bandes de 165 à 250 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.

Le secteur est bordé par le pipeline (qui passe entre les écoles et sous le parking de la salle Daviet). Actuellement, le pipeline n'est pas couvert d'une dalle de béton au droit de ce secteur. Ainsi le secteur est exposé aux risques de rupture de la canalisation.

Si des mesures de protection du pipeline étaient mises en œuvre (dalle de béton), la zone ne serait pas affectée par les zones de danger réduites.

L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

Qualité architecturale

Définir un projet architectural et urbain d'ensemble en prenant soin de ne pas répéter les mêmes compositions architecturales.

Obligation de **varier les volumes** (longueur de façade {longueur de façades maximum : 25 mètres} et épaisseur des bâtiments), les **reculs entre bâtiments**, les **hauteurs de bâtiments** et de pignons.

18 m

Reculs entre bâtiments : respecter une distance de 18m minimum entre les façades de plus grande longueur (distance mesurée au nu des façades, hors balcons et débords jusqu'à 1,20 m).

Les constructions devront être implantées de manière à **limiter les vis à vis** et à proposer un **bon ensoleillement** de l'ensemble des logements.

Les constructions devront être conçues et implantées de manière à assurer **l'insertion paysagère et architecturale** de ces dernières.

Les constructions devront être **équipées d'ascenseur**. Chaque logement devra disposer de **balcons ou terrasse ou espace privatif extérieur** (Les surfaces des jouissances privatives des espaces extérieurs devront être limitées afin de laisser plus de places aux espaces communs.)

Il sera prévu **une cave par logement** (hors résidence seniors).

Les **locaux vélos** seront facilement accessibles, c'est-à-dire de plain-pied ou en sous-sol avec rampe, ou bien en extérieur. Ces locaux seront clos, couverts, sécurisés, et répartis proportionnellement avec le nombre de logements par bâtiment.

Déchets

L'aménagement de secteur de collecte des déchets doit être étudié avec les services compétents de l'intercommunalité. Il est exigé :

- **1 ou plusieurs points d'apport volontaires** (ordures ménagères et tri sélectif),
- **1 ou plusieurs points de compostage collectif**. Ces derniers doivent être au cœur de l'opération et dissociés des points d'apport volontaire.

Traitement paysager et espaces libres



Conserver un recul paysager, non construit, de 30 m par rapport à l'axe de la déviation. Ce recul peut accueillir la voie de desserte et des stationnements.

Respecter un recul de 5 m entre la future voie de desserte et les bâtiments.



Prolonger le merlon existant en partie Nord de l'opération. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations (arbres et arbustes) et pourra accueillir des places de stationnements.



Créer une **coulée verte centrale**, qui sera gérée comme un espace ouvert au public. Cette coulée verte sera le support de modes doux. Cet espace doit permettre de lier les différents secteurs de l'opération et assurer des aménagements urbains qualitatifs. La largeur de la coulée verte sera supérieure ou égale à la hauteur des bâtiments au droit de la coulée verte, sans être inférieure à 10m ($L \geq H$).

Les coulées transversales feront 5m minimum de largeur et seront des espaces ouverts au public.



Le **secteur d'équipements et services** disposera **d'espaces verts**, aménagés, paysager et plantés d'arbres & arbustes.

Les espaces verts ont été représenté sur le plan à titre figuratif, ils pourront être implantés librement.

Attention particulière à la qualité des aménagements des espaces verts et de la coulée verte : Obligation d'arbres à haute et moyenne tige et de pleine terre (sauf sur liaison ponctuelle du sous-sol où un minimum de 60 cm de terre végétale sera tout de même exigé).

Conformément au règlement, l'opération doit prévoir des aires de jeux pour enfants. Ces aires doivent être accessibles au public, équipées de plusieurs jeux, présenter des aménagements qualitatifs et arborés. Du fait de la taille de l'opération, il convient d'affecter environ 500 m² du tènement à des aires de jeux.

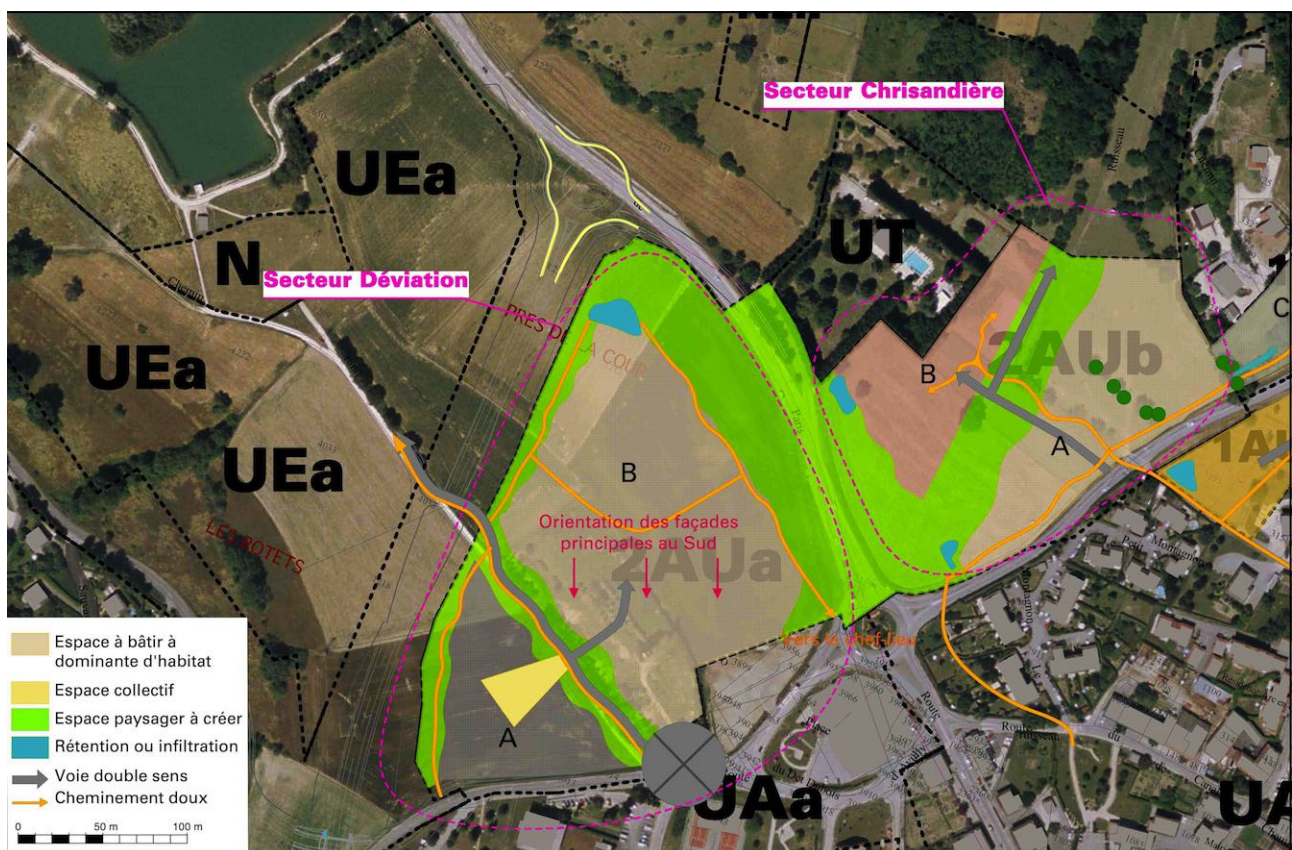
B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 2AU

1. ENTRE DEVIATION ET CHEF-LIEU

Dans ce secteur, proche du chef-lieu, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier en lien direct avec le centre commerçant et d'équipements de la commune.

Cet espace se trouve en entrée de ville, entre la déviation et le chef-lieu. Il représente donc la 1^{ère} image perçue des quartiers d'habitat de la Balme, c'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser le paysage à venir.

Les principes proposés ci-après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation et lèvera l'amendement Dupont.



Les principes retenus sont les suivants :

Aménagement :

- L'aménagement de l'entrée de la commune devra respecter le cône de vue depuis le giratoire du Lac vers le chef-lieu et l'église.
- L'aménagement des deux secteurs devra présenter une qualité paysagère forte avec une attention sur les vues depuis la RD1508 et depuis la déviation.

- Le secteur Déviation et le secteur Chrisandière pourront être ouverts à l'urbanisation en plusieurs temps.
- L'aménagement de chaque secteur devra être cohérent avec les secteurs voisins préalablement ouverts à l'urbanisation.
- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ces bassins pourraient être positionnés dans le cône de vue à préserver à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif et paysager.
-

Habitat

Dans le secteur Déviation :

- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 90 logt/ha.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+3+C.
- Le quartier présentera une diversité des formes de logements. On trouvera des logements collectifs, associés à des logements intermédiaires et à des logements groupés (à proximité du cône de vue pour préserver les vues).

Dans le secteur Chrisandière :

- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 65 logt/ha.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, et surtout de respecter les visions sur l'église, le bois des Pins et la Mandallaz, les constructions ne pourront excéder une hauteur de R+2+C.
- Le quartier présentera une diversité des formes de logements. On trouvera des logements collectifs, associés à des logements intermédiaires et à des logements groupés (à proximité du cône de vue pour préserver les vues).

Déplacements :

- Le secteur « Déviation » devra conserver les accès (automobile et modes doux) à la zone UE d'équipement et au Lac.
- Au sein de chaque secteur, un maillage doux sera prévu entre les opérations et vers le chef-lieu et le lac.
- L'aménagement du secteur Déviation devra tenir compte de la proximité de la déviation et en limiter les effets gênants (prise en compte du bruit entre autre).

Risques liés au pipeline

Si le pipeline est couvert d'une dalle de béton à l'aplomb des zones, les zones de dangers sont comprises entre 40 et 60 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.

Dans le cas contraire, les zones de danger en cas de rupture couvrent des bandes de 165 à 250 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.

Cas du secteur Chrisandière :

- Le secteur est traversé du sud-ouest vers le nord-est par le pipeline. Actuellement le pipeline est couvert sur le moitié de ce secteur.
- Même si la totalité du pipeline était protégé dans cette zone, le secteur resterait affecté par les risques résiduels après mise en place des mesures de protection. L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

Cas du secteur Déviation:

- Le secteur est bordé par le pipeline (qui passe sous le giratoire du Casino). Actuellement le pipeline est couvert d'une dalle de béton au droit de ce secteur. Ainsi le secteur est exposé aux risques après mise en place de mesure de protection ; les zones de dangers sont abaissées entre 40 et 60 m (selon s'il s'agit des risques létaux, blessures irréversibles ou blessures graves).
- Une partie de la zone « déviation » reste affectée par ces zones de danger réduites.
- L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

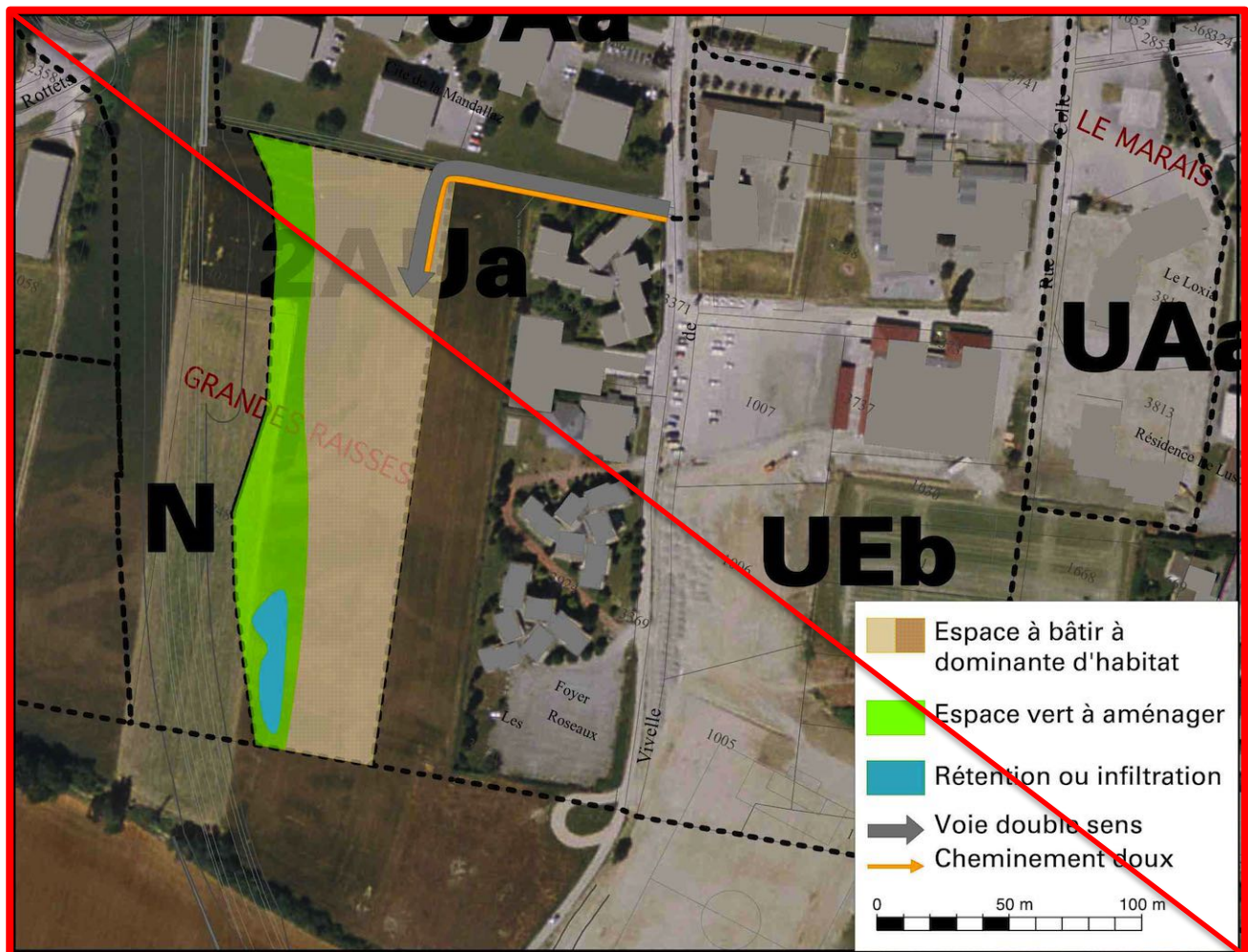
2. LES GRANDES RAISSES

OAP de principe sur zone 2AU supprimée dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU puisqu'une OAP plus précise est définie dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses.

Dans ce secteur, proche du chef lieu, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier en lien direct avec le centre commerçant et d'équipements de la commune.

Cet espace se trouve entre un secteur d'équipement du chef lieu et la déviation, c'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser le paysage à venir.

Les principes proposés ci après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation et lèvera l'amendement Dupont.



Les principes retenus sont les suivants :

Aménagement :

- L'aménagement du secteur devra présenter une qualité paysagère forte avec une attention sur les vues depuis la déviation.

- Le secteur sera être ouvert à l'urbanisation en une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Habitat

- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 90 logt/ha.
- De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+3+C.
- Le quartier présentera des logements collectifs.

Déplacements :

- L'accès au secteur s'effectuera par une voie à créer entre la cité de la Mandallaz et le foyer des Iris
- L'aménagement du secteur devra prévoir des liaisons douces. En particulier il sera étudié la possibilité de lien doux vers la piste cyclable en passant par le territoire de Sillingy.
- L'aménagement du secteur Déviation devra tenir compte de la proximité de la déviation et en limiter les effets gênants (prise en compte du bruit entre autre).

Risques liés au pipeline

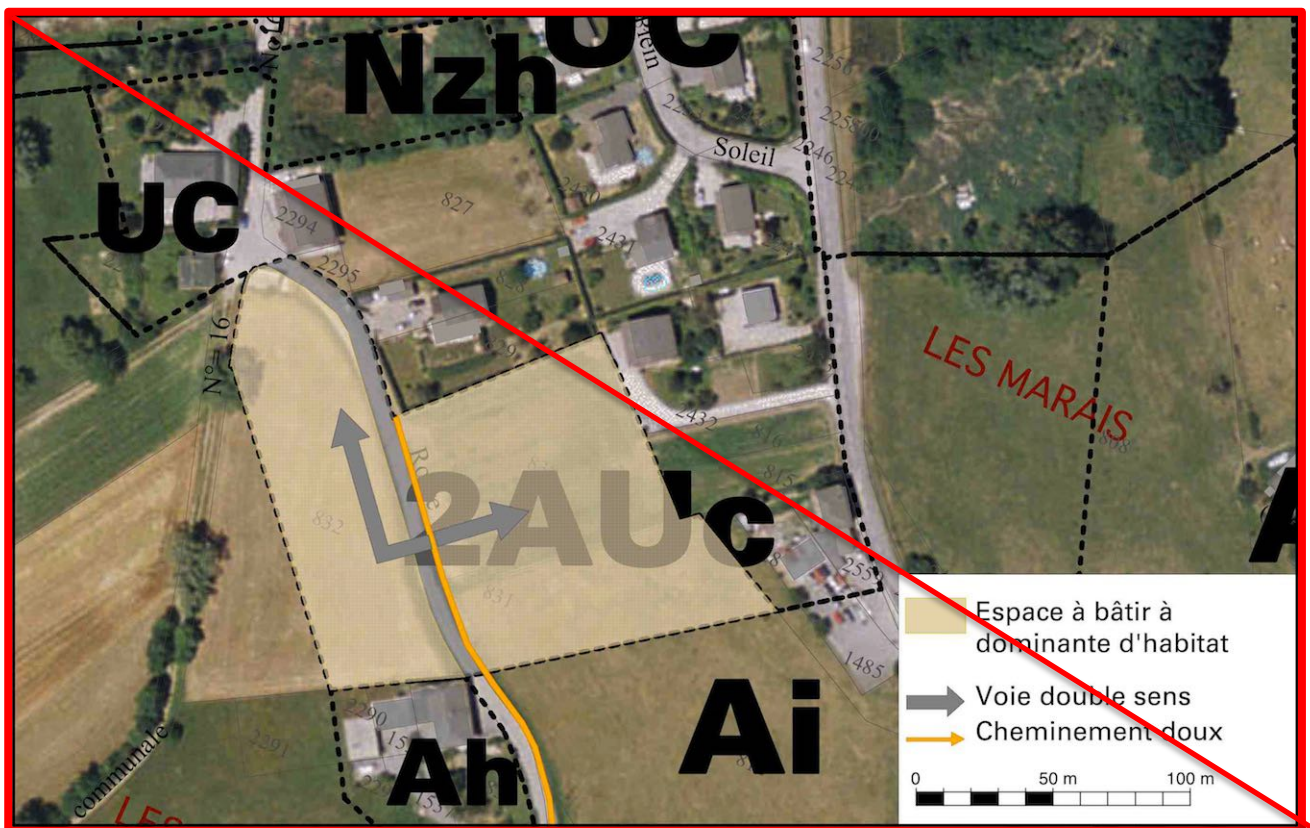
- Si le pipeline est couvert d'une dalle de béton à l'aplomb des zones, les zones de dangers sont comprises entre 40 et 60 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.
 Dans le cas contraire, les zones de danger en cas de rupture couvrent des bandes de 165 à 250 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.
- Le secteur est bordé par le pipeline (qui passe entre les écoles et sous le parking de la salle Daviet). Actuellement, le pipeline n'est pas couvert d'une dalle de béton au droit de ce secteur. Ainsi le secteur est exposé aux risques de rupture de la canalisation.
- Si des mesures de protection du pipeline étaient mises en œuvre (dalle de béton), la zone ne serait pas affectée par les zones de danger réduites.
- L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

3. SASSEROT

OAP de principe supprimée dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU en contrepartie de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses.

Dans ce secteur, proche de l'école de Vincy, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le hameau de Sasserot.

Les principes proposés ci après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation.



Les principes retenus sont les suivants :

Aménagement :

- L'aménagement du secteur devra présenter une qualité paysagère.
- Le secteur sera être ouvert à l'urbanisation en deux opérations d'aménagement d'ensemble (de part et d'autre de la route de Sasserot).
- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ces bassins pourraient être positionnés dans le cône de vue à préserver à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif et paysager.
- Un soin particulier sera apporté à la limite Ouest du secteur, donnant sur l'espace rural.

Habitat

- ~~Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 30 logt/ha.~~
- ~~Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C et 6,5 m à l'égout du toit.~~
- ~~Le quartier présentera des logements intermédiaires, groupés et logements individuels.~~

Déplacements :

- ~~L'accès à chaque secteur s'effectuera par une voie de desserte interne. les voies de chaque secteur seront prévues en vis-à-vis pour sécuriser le carrefour créé.~~
- ~~L'aménagement du secteur devra prévoir des liaisons douces. En particulier il sera étudié la possibilité de lien doux vers l'école de Vincly, par le bord de la route de Sasserot, puis le long du ruisseau pour ensuite traverser la zone 1AU Nord de Vincly.~~

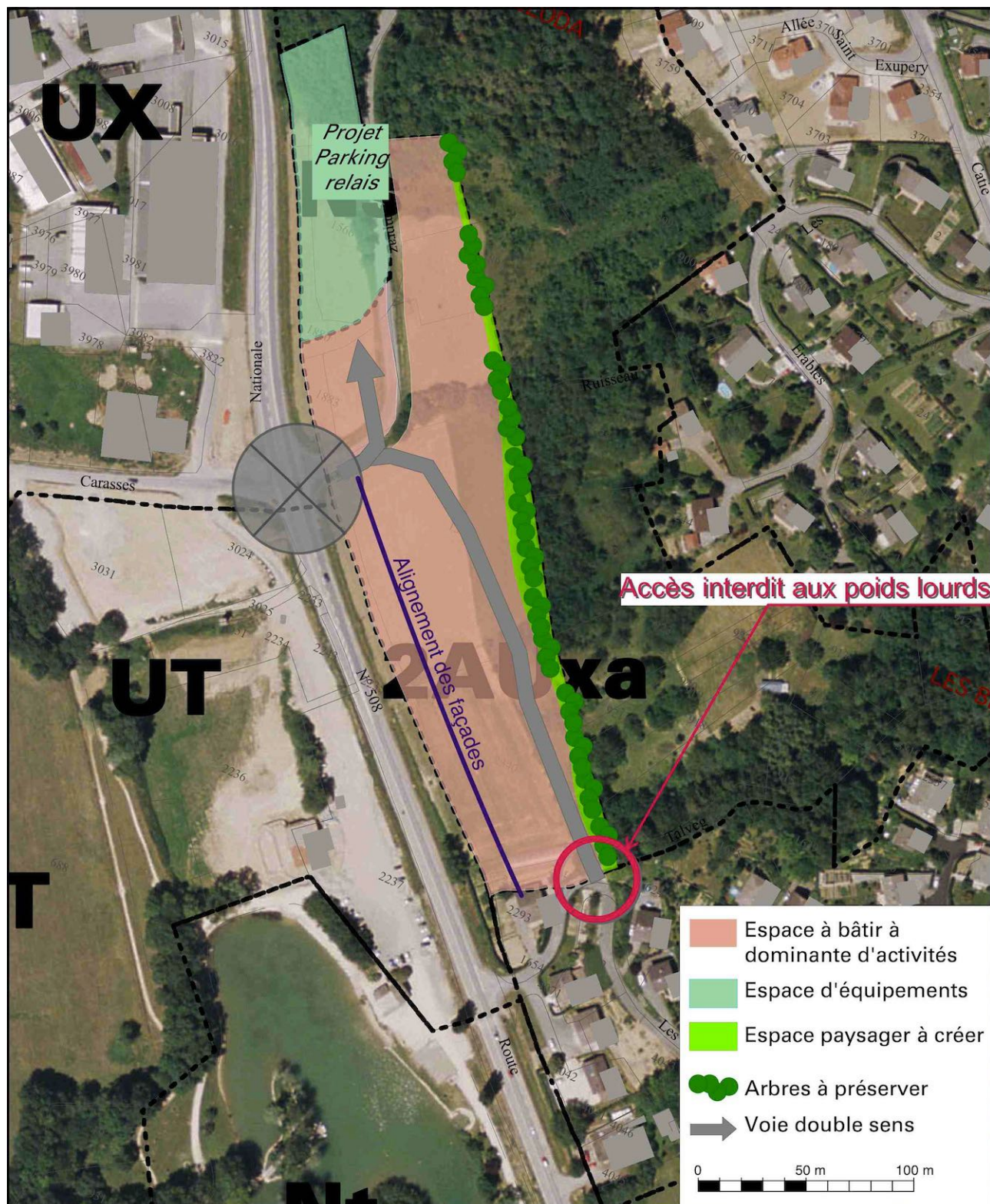
Risques liés au pipeline

- ~~Le pipeline étant non protégé au droit de cette zone 2AU, le secteur se situe actuellement dans les zones de danger en cas de rupture du pipeline. En totalité dans la zone de blessures graves, pour moitié dans la zone de blessures irréversibles et pour une très petite partie dans la zone létale.~~

4. Zone d'Activité du Lac

Cet espace se trouve en entrée de ville, il représente donc la 1^{ère} image perçue de la Balme de Sillingy, c'est pourquoi, il est prévu des principes d'organisation pour maîtriser le paysage à venir.

Les principes proposés ci-après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation et lèvera l'amendement Dupont.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention seront équipés de système de traitement des eaux pluviales de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des eaux du milieu récepteur (les Petites Usse).

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 - Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : Les espaces situés à l'arrière de la zone devront être plantés de manière relativement importante de manière à créer un filtre par rapport à la zone d'activité. L'effet recherché est une végétation naturelle en mélange.

Obligation : Les espaces situés le long de la RD devront être plantés de manière à structurer l'entrée de ville et assurer la transition avec les espaces de loisirs et tourisme de l'autre côté de la RD. L'effet recherché peut être une image végétale urbaine : grand tapis engazonné, alignements d'arbres...

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Objectif 3 - Intégrer les constructions dans la trame urbaine

Pour une meilleure intégration des constructions, le schéma demande de respecter un alignement des façades sur la RD1508.

D'autre part, de manière à respecter le voisinage d'habitations et de tourisme/loisirs, les constructions pourront être limitées en hauteur pour s'intégrer au mieux dans la pente du terrain.

A2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la desserte interne de la zone et surtout à l'aménagement du carrefour « route de Lompraz / RD1508 / route des Carasses ».

Obligation : la voie de desserte de la zone devra également desservir le quartier des Berges. Ainsi ce quartier disposera d'un accès sécurisé à la RD1508 par le carrefour à aménager. La sortie actuelle des berges pourra être supprimée.

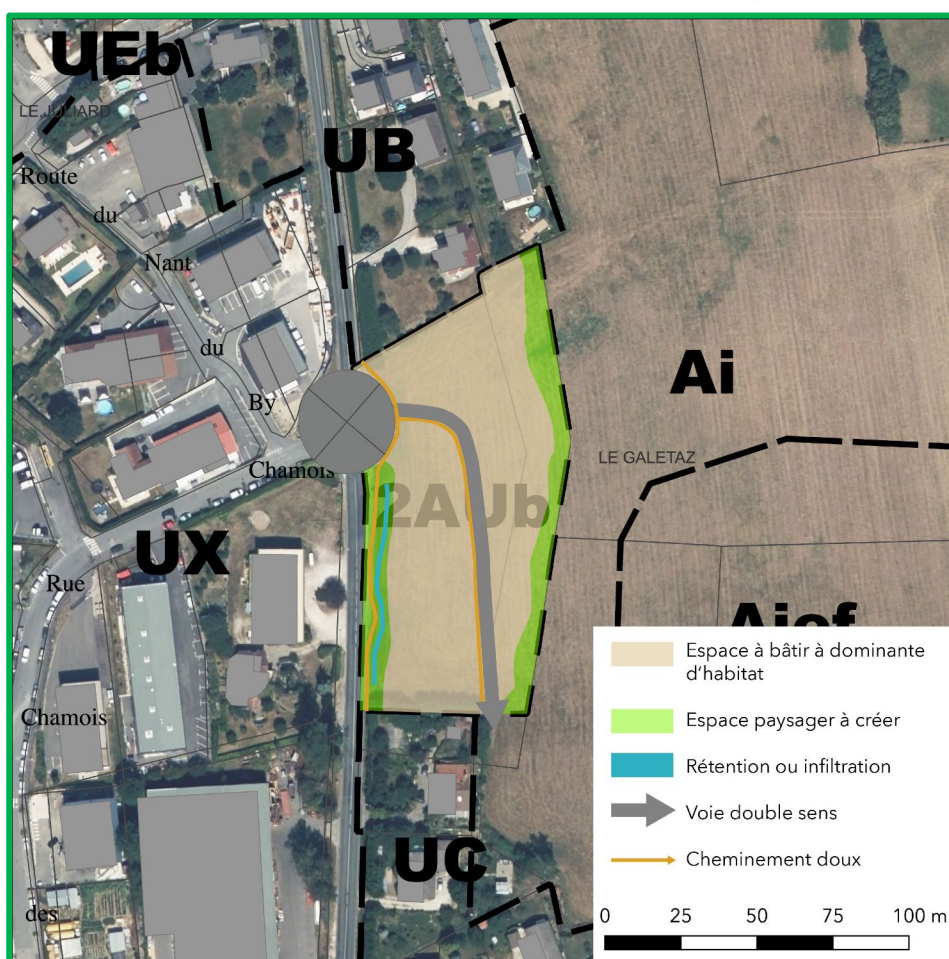
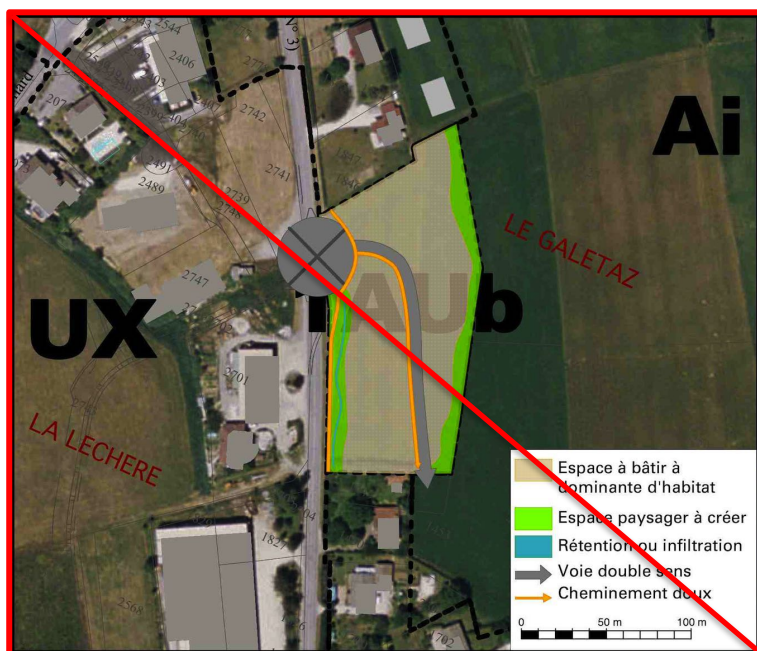
C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir des stationnements pour les visiteurs sur les espaces collectifs de desserte.

5. SECTEUR DE GALETAZ

Dans ce secteur (0,84 ha), proche de l'école de Vincy, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le quartier existant en lien direct avec le groupe scolaire.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Dans cette zone, il pourrait s'agir de noues implantées en bas de terrains, le long des cheminements doux.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 - Prévoir un traitement paysager des abords

Obligation : Les espaces situés le long de la route de Choisy devront être aménagés, paysagés et plantés de manière à créer une transition entre cette voie fréquentée et les futures constructions.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Recommandation : Pour une meilleure intégration des constructions, les façades principales de constructions seront sensiblement parallèles à la pente.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 - Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 2 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 - Respect des habitations existantes

Recommandation : L'orientation des façades principales devra être sensiblement orientée vers l'ouest. Cette orientation permet de bénéficier de la meilleure orientation par rapport au soleil et aux vues lointaines.

Objectif 2 - Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 40 logt/ha.

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions présenteront une hauteur de R+1+C et 8 mètres à l'égout.

Recommandation : On privilégiera les logements intermédiaires ; ces logements intermédiaires pourront présenter des volumes assez importants, de type ferme, découpés en plusieurs logements pour être dans une morphologie proche des bâtiments anciens existants dans le hameau.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 - Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. La voie interne devra permettre le déplacement sécurisé des piétons et un cheminement doux devra être réalisé le long de la route de Choisy.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

La voie de desserte sera conçue de telle sorte qu'elle puisse desservir à long terme (au delà du PLU) les parcelles situées au sud de la zone.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

C/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES U

1. Zone UA/UAa - Secteur du Chef-lieu

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Urbanisation au coup par coup possible, à condition de respecter à terme les principes de la présente OAP.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Les règles applicables sont celles des zones UA et UAa.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect de la servitude pour logement social.

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

L'aménagement du secteur devra tenir compte des contraintes liés à la canalisation d'hydrocarbure.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après.

Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.

Accessibilité et déplacements

Aménagement de la traversée du chef-lieu, avec respect de la coupe de principe présentée ci-contre.

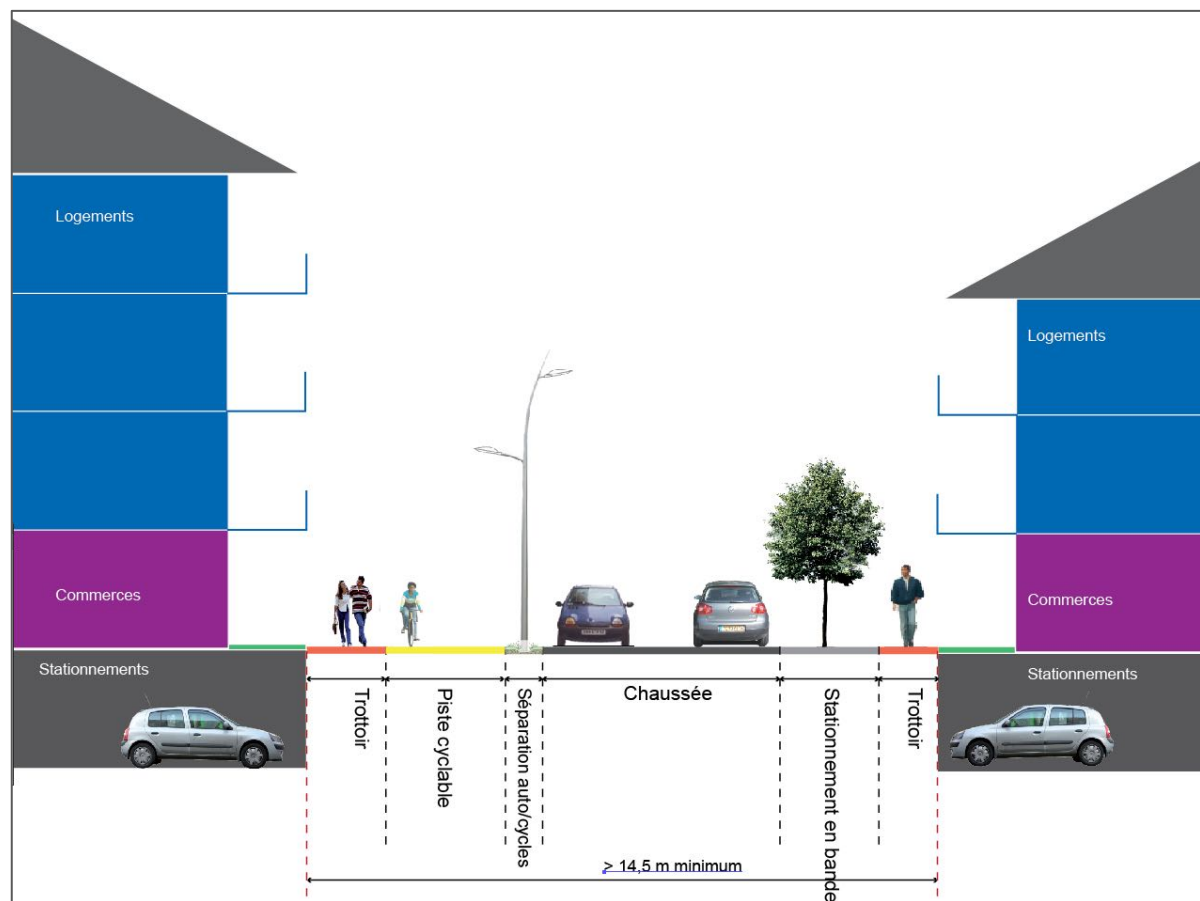
La zone de stationnement sera implantée alternativement d'une part et de l'autre de la chaussée.

Confortement des maillages doux au travers du chef lieu; les cheminements devront être ouverts au public et connectés entre eux et avec les équipements.

Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Les accès aux garages en sous-sols sont interdits depuis et sur la route de Paris.

Les accès aux garages en sous-sols depuis la rue du Canal devront être conçus de façon à tenir compte de la présence du canal.



Coupe de principe sur la route de Paris

Nature et caractéristiques des constructions

-  Habitat de type **collectif**, hauteur maximum R+3+C
-  Habitat de type **collectif**, hauteur maximum R+2+C
-  Habitat de type **collectif horizontal**, hauteur maximum R+1+C

Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.

Les constructions devront être conçues et implantées de manière à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.

Les constructions devront être équipées d'ascenseur. Chaque logement devra disposer de balcons ou terrasse ou espace privatif extérieur.

 **Constructions existantes**, considérées comme pérennes à l'échelle de la vie du PLU.

Les projets au voisinage des constructions doivent tenir compte des implantations, des maillages, des accès et des aménagements d'espaces publics et s'y connecter.

 **Équipements publics** à connecter avec les espaces publics ou ouverts au public à venir.

 **Bâtiment** à démolir préalablement à tout aménagement.

 Les rez-de-chaussée comporteront obligatoirement des **commerces ou artisans de proximité ou des services** (privés ou publics)

Traitement paysager et espaces libres

 **Mode d'implantation des constructions.** Le graphisme représente le sens d'implantation de la plus grande longueur de façade.

Pour mémoire, le document graphique réglementaire impose un alignement des façades, sur une partie du côté droit de la route de Paris en direction de Frangy.

 **Espaces verts** à créer ou à conserver

 **Espaces publics ou ouverts au public** à créer ou à conserver.

Cet espace doit permettre de lier les différents équipements et assurer des aménagements urbains qualitatifs.

Conformément au règlement, chaque opération doit prévoir des aires de jeux pour enfants. Ces aires doivent être accessibles au public, équipées de plusieurs jeux, présenter une clôture et des aménagements qualitatifs et arborés.

L'aménagement de secteur de collecte des déchets doit être étudié avec les services compétents de l'intercommunalité.

OBJECTIFS DE MIXITÉ

Tout programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement écrit.