

PLU DE SAINT-JORIOZ

3 - 3 - RÈGLEMENT ÉCRIT

Juillet 2022


PROJET DE MODIFICATION N°4

Dossier de notification aux personnes publiques associées

Dossier d'enquête publique

RAPPEL HISTORIQUE

RÉVISIONS	MODIFICATIONS SIMPLIFIÉES	MODIFICATIONS	MISES À JOUR
- Révision du 26/11/2015	- N°1: 26/07/2016	- N°1 : 13/12/2016 - N°2 : 28/06/2018 - N°3: 10/02/2022	

Révision Modification simplifiée n°1 Modification n°1	Agence des Territoires
Modification n°2	CAPT - S. VALLET, URBANISTE
Modification n°3 Projet de modification n°4	

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	3
PREAMBULE	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	7
▪ CHAPITRE 1 : LA ZONE UA dont les secteurs UA1, UA1-oap1 et UA-oap2 et UA-oap8..	8
▪ CHAPITRE 2 : LA ZONE UB	20
▪ CHAPITRE 3 : LA ZONE UC	32
▪ CHAPITRE 4 : LA ZONE UE.....	46
▪ CHAPITRE 5 : LA ZONE UT	54
▪ CHAPITRE 6 : LA ZONE UX, dont les secteurs UXz, UXzc et UXzt	64
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER "AU"	74
▪ CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUA, composée du secteur 1AUA1-oap3	75
▪ CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUB,	88
▪ composée des secteurs 1AUB-oap4 et 1AUB-oap6	88
▪ CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUC, composée du secteur 1AUC-oap6.....	101
▪ CHAPITRE 4 : LA ZONE 1AUX - oap5.....	113
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	117
▪ CHAPITRE 1 : LA ZONE A dont le secteur Ao et le STECAL N°1	118
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	128
▪ CHAPITRE 1 - LA ZONE N	129
▪ dont les secteurs Ntc, Ne, Nn et les STECAL n°2 à 12	129
ANNEXES.....	143
GLOSSAIRE.....	148

AVERTISSEMENT

Les références au Code de l'Urbanisme du présent règlement écrit s'appuient sur la version en vigueur du Code de l'Urbanisme modifiée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 123-1 à R. 123-14 relatifs au contenu des Plan Locaux d'Urbanisme.

Ces articles s'appuient sur la version du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 conformément au Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ce décret prévoit des mesures transitoires dans lesquelles s'inscrit la présente modification du PLU de Saint-Jorioz et notamment son article 12-VI, dans lequel est précisé que :

«Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité ».

PREAMBULE

En application de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT-JORIOZ comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles, L.101-1 à L.101-3 du CU, lesquelles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Ces différentes règles sont énoncées dans le règlement écrit qui s'articule avec :

- le **Règlement Graphique** (RG), pièces n°3-1, 3-2 du PLU,
- le **Rapport de présentation** du PLU de SAINT-JORIOZ, pièce n°1 du PLU.
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce n°2 du PLU.
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), soit portant sur les espaces opérationnels propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace et une diversification de l'habitat, (pièce n°5-1 du PLU), soit thématique (pièce n°5-2 du PLU).

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement, pièce n°3-3, s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JORIOZ.

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au RG du PLU (pièces n°3-1 et 3-2) par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV. Le PLU définit également :

- **Au titre de l'article L.151-41 du CU :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Chaque *EMPLACEMENT RESERVE* est délimité sur le RG du PLU (pièce n°3-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au RG du PLU (pièce n°3-1).

- **Au titre de l'article L.151-15 du CU :**

- les périmètres, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, à l'intérieur desquels la réalisation d'un programme de logements doit comporter un pourcentage de logements aidés afin de répondre aux objectifs en termes de mixité sociale, désignés ci-après et au DG du PLU (pièce n°3-1) : *PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE*.

- **Au titre de l'article L.151-16 du CU :**

- les linéaires aux abords desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-1) : *LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE*.

- **Au titre de l'article L.151-13 du CU :**

- les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées, au sein des zones agricoles et naturelles, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-1) : *STECAL*, et repérés par numéro.
- les bâtiments, au sein des zones agricoles et naturelles, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites:
Ces bâtiments sont désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-1) : *BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION*.

- **Au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU :**

Les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au diagnostic, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou, pour des motifs d'ordre écologique, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- les bâtiments et groupements bâtis identifiés pour leur intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *BATIMENTS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL*.

En outre, ces bâtiments ou groupements bâtis sont soumis au permis de démolir en application de l'article R.421-28/e du CU.

- les espaces agricoles, naturels ou urbanisés sensibles du point de vue du paysage, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET PAYSAGER*.
- les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE*.

Au sein de ces secteurs :

- les zones humides et roselières, qui font l'objet de prescriptions adaptées à la protection de ce milieu naturel particulier, sont désignées ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *ZONES HUMIDES*.
- les espaces urbanisés, agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *CONTINUITES ECOLOGIQUES*.

Ces éléments peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique du PLU (pièce n°5-2), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

- **Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du CU :**

- les espaces boisés à conserver, protéger ou créer, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *ESPACES BOISES CLASSES*.

- **Au titre de l'article R.123.11.b du CU :**

- les secteurs auxquels correspondent des risques forts liés aux phénomènes naturels, induisant des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT*. En outre il est rappelé que le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), annexé au présent PLU, auquel il est nécessaire de se référer.
- les secteurs non constructibles pour des raisons de sécurité liée à la circulation, désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS NON AEDIFICANDI*.
- les secteurs concernés par un aléa d'effondrement localisé de niveau faible, retenu à l'aplomb d'ouvrages débouchant ou ayant débouché au jour (galeries), et par un aléa tassement de niveau faible, retenu au droit des zones de travaux (excavations et zone de dépôt), d'anciennes concessions de lignite et de fer (pièce n°3-2) : *ZONE D'ALEAS MINIERES*.

- **les éléments végétaux ponctuels du paysage** (haie, alignement d'arbres, bosquet...), désignés ci-après et au RG du PLU (pièce n°3-2) : *TRAME VEGETALE*.

Dans le cas de superposition de deux périmètres, les règles les plus restrictives doivent être respectées.

1.1. ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS SINISTRES

Adaptations mineures :

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du CU).

1.2. DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Font l'objet d'un **document graphique annexe du PLU** (pièce n°4-1), **au titre des articles R 123.13 et R 123.14 du Code de l'urbanisme**, et à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- au titre de l'article L.211-1 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)*,
- en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU, les *PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PERMIS DE DEMOLIR*,
- en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement :
 - les *PERIMETRES SITUES AU VOISINAGE D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DANS LESQUELS DES PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE ONT ETE EDICTEES*, selon l'arrêté Préfectoral du 18/07/2011,
 - la *VOIE CLASSEE BRUYANTE DE CATEGORIE 3*,
- en application de l'article L.113-14 du CU : les *ZONES DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES*,
- les *ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE*, instaurées par arrêté du Préfet de Région, en date du 01/04/2004,
- le périmètre de la *ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA TUILERIE*,
- le périmètre de la *ZONE D'AMENAGEMENT DIFFÉRE DE LA TUILERIE*, créée par arrêté préfectoral en date du 27/02/2004,
- le périmètre de la *ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB*.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUB, composée des secteurs 1AUB-oap4 et 1AUB-oap6

ARTICLE LIMINAIRE

Les zones 1AU concernent des secteurs à caractère naturel dominant de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

La zone 1AUB, concerne un secteur à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

A l'appui des orientations du PADD, trois secteurs composent **la zone 1AUB** qui font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (oap)** définies dans le PLU (pièce n°5-1), et numérotées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) :

- **un secteur 1AUB-oap4**, « Tavan », à vocation dominante d'habitat collectif et/ou semi-collectif
- **un secteur 1AUB-oap6** « Chez Geindre » (sous-secteur S3 de l'OAP n°6), à vocation dominante d'habitat collectif, semi-collectif à individuel groupé.

Ces secteurs sont soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation exposées à l'article 2.

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

Article.1. 1AUB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUB :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt, L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,

Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, tels que visés à l'article R. 111-37 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité, Les activités de camping et de caravanage,

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, Les constructions et installations agricoles nouvelles,

Les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

1.2. Dans le SECTEUR D'INTERET PAYSAGER :

Toute construction nouvelle, y compris les constructions et installations annexes des constructions principales existantes, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, tels que définis à l'article 2.1AUB.

1.3. Uniquement dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

Article.2. 1AUB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUB :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à 40m² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes.

Les piscines et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Au titre de l'article L.151-15 du CU :

- Pour tout programme de logements à partir de 3 logements :
 - 35% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement locatif social et éventuellement à du logement en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS). Les logements de type BRS ne pourront pas représenter plus de 10% du nombre total de logements et de la surface de plancher sur un même programme. Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
 - 5% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à des logements en accession sociale à la propriété (voir la définition dans le glossaire), venant le cas échéant en supplément des logements de type BRS prévus à l'alinéa précédant.
 - Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

La typologie des logements locatifs aidés doit être la suivante :

- pour les programme de moins de 30 logements, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée d'1/3 de PLAI et 2/3 de PLUS.
- pour les programme de 30 logements et plus, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée de 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS.

Les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

Les constructions et installations à usage de commerce à condition qu'il ait vocation de service de proximité.

2.2. Dans le SECTEUR D'INTERET PAYSAGER :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h,

2.3. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR,

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR,

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles,

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m² d'emprise au sol,

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes,

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'il ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

2.4. Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter, soit :

- sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré,
- par tranches fonctionnelles, portant ou pas sur une surface minimum de terrain.

En tout état de cause, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

Ainsi :

- **dans le secteur 1AUB-oap4** : par tranches fonctionnelles.
- **dans le secteur 1AUB-oap6** : ~~sur l'ensemble du tènement foncier du secteur~~ par phases telles que définies dans l'OAP. Une opération d'ensemble pour chacune des phases est imposée.

En effet, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est fixé dans les OAP. Pour le secteur 1AUB-oap6, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 ne pourra être réalisée qu'au minimum après 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°4 du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3. 1AUB

ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UA, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme³⁶ inférieure à :

- 5 m pour les opérations de 1 à 5 logements,
- 6,50 m pour les opérations de plus de 5 logements (chaussée de 5 m minimum, trottoir de 1,50 m minimum). Un chemin rural peut être inclus dans cette emprise en fonction de la configuration.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès, aux garages, aux cheminements piétons, ni aux chemins ruraux et voies à sens unique où la chaussée peut être réduite à 3,50 m.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Cas particuliers :

Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°5- 1).

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Article.4. 1AUB

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

4.3.2. Règle par niveaux de pluie

- **Gestion des pluies courantes :**

³⁶ On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

- **Gestion des pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
 - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
 - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
 - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
 - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),
- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

- **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
 - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
 - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, d'activités économiques le nécessitant, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et les déchets issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si

elle existe.

Article.5. 1AUB

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées, sauf éventuelles conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2.

Article.6. 1AUB IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini³⁷.

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

6.2. Règles générales

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), ou d'ordonnancements particuliers aux OAP du PLU (pièce n°5- 1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les constructions annexes, accolées ou non, doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies privées.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques³⁸ et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

³⁷ On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

³⁸ On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

Article.7. 1AUB**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1. Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.2. Règle générale :

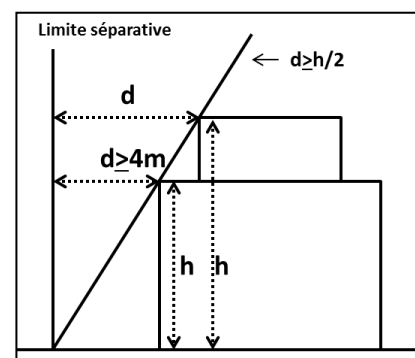
Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($d=h/2$) avec un minimum de 4 m. Toutefois, elle pourra être ramenée à 3 m lorsque la construction est de faible hauteur (hauteur du faîtage par rapport au terrain naturel ≤ 6 m).

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public³⁹, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximale est portée à l'article 10 ci-après, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

**Cas particuliers**

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques⁴⁰ et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8. 1AUB**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sous réserve des éventuels principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), l'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

³⁹ On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

⁴⁰ On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

9.1. Généralités :

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

9.2 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,30.

Article.10. 1AUB

HAUTEUR MAXIMALE

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, et doit être justifiée au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

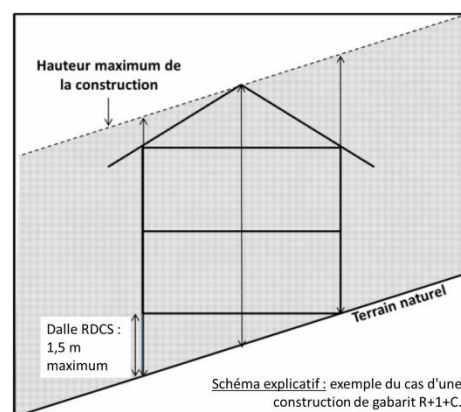
10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Sous réserve des éventuels principes d'épannelage et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder :

- **dans le secteur 1AUB-oap4** : de RDC + 1 niveau + C ou ATT, et 9,5 m, à RDC + 2 niveaux + C ou ATT, et 15 m.
- **dans le secteur 1AUB-oap6** : de RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 9,5 m, à RDC ou RDCS + 2 niveaux + C et 14 m avec activités en RDC ou 13 m sans activités en RDC.



Cas particuliers :

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.

11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies aux OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5- 2).

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

En cas de construction avec attique, lorsque le nombre maximum de niveaux autorisés dans la zone est atteint par ladite construction :

- le retrait de ce dernier par rapport au nu de la façade doit être au minimum de 1 m, et doit s'appliquer sur l'ensemble des façades de la construction, sauf pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction concernée (ascenseur, cage d'escalier...),
- la surface de retrait de ce dernier ne doit pas être inférieure à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis dans la mesure où ils contribuent à l'adaptation des constructions à la topographie et à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition relative à la hauteur ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'utilisation de teintes criardes est interdite. On se référera au nuancier de teintes disponible en Mairie.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs,...) doivent être intégrés dans le plan de la façade

concernée.

11.4. Aspect des toitures

Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Quel que soit le type de toiture, les constructions doivent comporter un débord de toiture :

- pour les toitures à pans, d'une profondeur minimum de 1 m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons,
- pour les toitures plates ou à faible pente, la profondeur du débord n'est pas réglementée, mais il doit être dominant sur l'ensemble de la toiture concernée.

Pour les constructions annexes la profondeur des débords de toiture n'est pas réglementée.

Forme et volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale :

- **dans le secteur 1AUB-oap4** : à 30%,
- **dans le secteur 1AUB-oap6** : à 50%.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à celle admise dans le secteur considéré,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

- **dans le secteur 1AUB-oap4** :
 - les terrasses des attiques ne doivent pas être inférieures à 40% et dépasser 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction,
 - les toitures plates ou à faible pente sont admises sur l'ensemble de la construction dans le cas de toitures végétalisées.
- **dans le secteur 1AUB-oap6** : les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de la projection de la surface totale de la toiture.

Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte sombre. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.5. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, et faire l'objet d'un traitement homogène à l'échelle de l'opération.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. En conséquence leur hauteur pourra être réduite.

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Les haies mono-végétales et continues en limite du domaine public sont interdites.

Les portails doivent être constitués d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

11.6. Enseignes

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

Article.12. 1AUB

STATIONNEMENT

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

12.2. Règle générale :

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
 - moins de quatre logements : 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte,
 - quatre logements ou plus : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : outre les règles ci-dessus, 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,

2.7. Concernant le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, il doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

12.3. Modalités d'application

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas

satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article.13. 1AUB ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies aux OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2).

Au moins 35% du tènement foncier de toute opération doit être maintenu en espace vert en pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur.

Pour toute opération de plus de 8 logements :

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

L'aménagement des espaces libres ne doit pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une largeur de 2 m.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.1AUB et 7.1AUB doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14. 1AUB COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.1AUB PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.1AUB INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUC, composée du secteur 1AUC-oap6

ARTICLE LIMINAIRE

Les zones 1AU concernent des secteurs à caractère naturel dominant de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

La zone 1AUC se situe au sein de secteurs homogènes d'habitat individuel dominant sensibles du point de vue du paysage, de par leur situation proche du littoral ou situés sur les coteaux, dont les caractéristiques doivent être préservées.

A l'appui des orientations du PADD, un secteur compose **la zone 1AUC** qui fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (oap)** définie dans le PLU (pièce n°5-1), et numérotée au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) :

- **un secteur 1AUC-oap6** « Chez Geindre » (sous-secteurs S1 et S2 de l'OAP n°6), à vocation dominante d'habitat individuel à individuel groupé.

Ce secteur est soumis à des conditions d'ouverture à l'urbanisation exposées à l'article 2.

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

Article.1. 1AUC OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUC :

Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle et d'entrepôt,

L'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,

Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,

Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,

Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes habitées, tels que visés à l'article R. 111-37 du CU, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité, Les activités de camping et de caravanage,

Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, Les constructions et installations agricoles nouvelles,

Les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

1.2. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

Article.2. 1AUC OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone 1AUC :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations à usage d'activité à condition qu'elle ait vocation de bureau ou d'hébergement hôtelier.

Les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU, et limitées à 40m² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes.

Au titre de l'article L.151-15 du CU :

Pour tous programmes de logements à partir de 6 logements :

- 35% minimum des logements et de la surface de plancher créés, doivent être affectés à du logement locatif social et éventuellement à du logement en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS). Les logements de type BRS ne pourront pas représenter plus de 10% du nombre total de logements et de la surface de plancher sur un même programme. Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

La typologie des logements locatifs aidés doit être la suivante :

- pour les opérations de 6 à 29 logements, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée d'1/3 de PLAI et 2/3 de PLUS.
- pour les opérations de 30 logements et plus, la part de logements locatifs aidés à réaliser doit être composée de 30% de PLAI, 60% de PLUS et 10% de PLS.

Les piscines et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

2.2. Dans les SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT :

La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre, dont la cause des dommages ne concerne pas les phénomènes naturels considérés dans le PPR.

Les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR.

Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de ligne et de câbles.

L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisir, sans hébergement et sans construction dépassant 10m² d'emprise au sol.

Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques sauf drainage des zones hydromorphes.

Sauf aléa torrentiel, les abris légers annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine.

2.3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'aménagement devant porter sur des tranches fonctionnelles. Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

De plus, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est fixé dans les OAP. Pour le secteur 1AUC-oap6, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'au minimum après 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°4 du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3. 1AUC ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

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

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6.UA, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n°5-1).

3.2. Dispositions concernant la voirie

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme⁴¹ inférieure à :

- 5 m pour les opérations de 1 à 5 logements,
- 6,50 m pour les opérations de plus de 5 logements (chaussée de 5 m minimum, trottoir de 1,50 m minimum).
Un chemin rural peut être inclus dans cette emprise en fonction de la configuration.

Cette règle ne s'applique pas aux rampes d'accès, aux garages, aux cheminements piétons, ni aux chemins ruraux et voies à sens unique où la chaussée peut être réduite à 3,50 m.

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Cas particuliers :

Le cas échéant, les dessertes des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU (pièce n°5-1).

En cas d'existence au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1) d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction doit organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

⁴¹ On se référera aux schémas définissant la plateforme, figurant en annexe

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2. Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3. Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage pluvial**. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial des annexes sanitaires (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées.

4.3.2. Règle par niveaux de pluie

- Gestion des pluies courantes :

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.
- On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

- Gestion des pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
 - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)
 - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
 - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
 - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu.

Les puits d'infiltration sont interdits pour :

- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),

- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :

- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

- **Gestion des pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
 - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
 - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

- **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.

4.4. Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif, d'activités économiques le nécessitant, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés aisément accessibles, afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères et les déchets issus des activités économiques, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

Article.5. 1AUC CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées, sauf éventuelles conditions d'ouverture à l'urbanisation définies à l'article 2.

Article.6. 1AUC IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique, et voies piétonnes/cycles.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini⁴².

Ne sont pas concernés par cet article, les constructions autorisées sur le domaine public.

La voie privée qui n'est pas ouverte à la circulation publique comporte un dispositif de fermeture de la voie tel qu'un portail ou une borne amovible.

⁴² On se référera aux schémas illustrant la prise en compte des éléments de débords, figurant en annexe

6.2. Règles générales

Sous réserves de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au règlement graphique du PLU (pièce n°3-1), ou d'ordonnancements particuliers à l'OAP du PLU (pièce n°5- 1), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, à modifier ou à créer, est autorisée dans les cas suivants :

- constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- stationnements souterrains ou semi enterrés, et leurs rampes d'accès, à condition que les portes d'accès aux stationnements ne débouchent pas directement sur la voie,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les constructions annexes, accolées ou non, doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies privées.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques⁴³ et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.7. 1AUC IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords (de toitures et tout ouvrage en saillie, ou isolation par l'extérieur d'une construction existante), à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

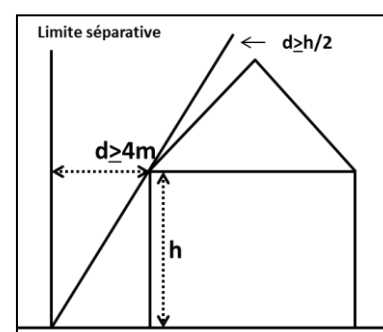
7.2. Règle générale :

Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($d=h/2$) avec un minimum de 4 m.

Toutefois, elle pourra être ramenée à 3 m lorsque la construction est de faible hauteur (hauteur du faîtage par rapport au terrain naturel ≤ 6 m).

Les constructions et installations sont admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains ou semi enterrés et leurs rampes d'accès,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,



⁴³ On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

- murs de soutènement des terres sur une longueur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public⁴⁴, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal dont la hauteur maximale est fixée à l'article 10 ci-après, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de 1 m.

Les bassins des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Cas particuliers

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant vis-à-vis des cours d'eau un recul minimum de 10 m de part et d'autre du sommet des berges pour les cas particuliers de l'Aloua, le Laudon, les Champs Fleuris et le Villard, et à adapter en fonction des situations topographiques⁴⁵ et du caractère naturel des lieux pour les autres cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie.

Article.8. 1AUC

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sous réserve des éventuels principes d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), l'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne doivent pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9. 1AUC

EMPRISE AU SOL

9.1. Généralités :

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

9.2 - Règle générale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,20.

Article.10. 1AUC

HAUTEUR MAXIMALE

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée en tout point le plus haut de la construction jusqu'au terrain naturel ou existant situé à l'aplomb, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, et doit être justifiée au regard de la topographie

⁴⁴ On se référera au schéma illustrant les murs de soutènement des terres, figurant en annexe

⁴⁵ On se référera au schéma illustrant les reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau, figurant en annexe

et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages suivants, dont la hauteur doit toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant :

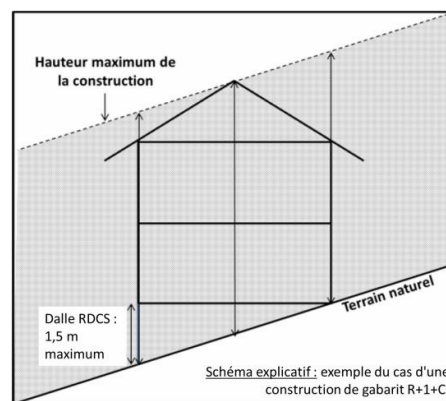
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées).

10.2. Règles générales

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m, et pourra atteindre 4 m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Sous réserve des éventuels principes d'épannelage et de composition urbaine définis aux OAP du PLU (pièce n°5-1), le gabarit et la hauteur des constructions, y compris les combles (C) qui ne doivent comporter qu'un seul niveau, ne doivent pas excéder RDC ou RDCS + 1 niveau + C, et 8,5 m.



Cas particuliers :

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas dépasser une hauteur de 3,5 m au point le plus haut (faîtage) ou une hauteur de 2.70 m en cas de toiture terrasse.

Article.11. 1AUC

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Généralités

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'architecture et l'aménagement des abords des constructions et installations définies aux OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5- 2).

Les dispositions des paragraphes 11.3 et 11.4 ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

11.2. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, cette clôture doit être obligatoirement constituée de grille ou grillage, et la hauteur de l'ensemble (mur + clôture) ne doit pas excéder 1,60 m.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis dans la mesure où ils contribuent à l'adaptation des constructions à la topographie et à condition que leur hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition relative à la hauteur ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

11.3. Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...),

L'utilisation de teintes criardes est interdite. On se référera au nuancier de teintes disponible en Mairie.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés,

Les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs,...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

11.4. Aspect des toitures

Généralités

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les constructions doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 1 m, ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons. Pour les constructions annexes la profondeur des débords de toiture n'est pas réglementée.

Forme et volume des toitures

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas de constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales,

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 30% de la projection de la surface totale de la toiture.

Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être de teinte sombre. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé pour les éléments de zinguerie, suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.5. Clôtures

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux, et faire l'objet d'un traitement homogène à l'échelle de l'opération.

L'implantation et la hauteur des éléments de clôtures doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des carrefours. En conséquence leur hauteur pourra être réduite.

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales et variées, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Les haies mono-végétales et continues en limite du domaine public sont interdites.

Les portails doivent être constitués d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m.

11.6. Enseignes

Il est rappelé qu'un règlement de publicité s'applique sur le territoire communal, lequel est annexé au PLU (pièce n°4-5 du PLU).

Article.12. 1AUC

STATIONNEMENT

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Les dimensions minimum d'une place de stationnement sont de 5 m x 2,50 m.

12.2. Règle générale :

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
 - moins de quatre logements : 2 places de stationnement par logement, dont 1 couverte,
 - quatre logements ou plus : 2 places de stationnement par logement dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction,
- dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots : outre les règles ci-dessus, 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots,
- pour toute opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,

Concernant le stationnement des deux-roues :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, facile d'accès, correspondant au minimum à 1,5 m² par logement,
- pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités, il doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadénassage des deux roues.

12.3. Modalités d'application

Tout solde résultant de la division du nombre de logements ou de lots par 4 implique la réalisation d'une place entière de stationnement.

En application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition

de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues au présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article.13. 1AUC ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Toute opération doit prendre en compte les éventuelles dispositions particulières concernant les espaces verts et les plantations définies à l'OAP du PLU (pièces n°5-1 et 5-2).

Au moins 55% du tènement foncier de toute opération doit être maintenu en espace vert en pleine terre, et ce, hors voirie et stationnement extérieur.

Pour toute opération de plus de 8 logements :

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés. Les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager.

L'aménagement des espaces libres ne doit pas modifier la topographie du terrain naturel en bordure des limites des propriétés voisines et sur une largeur de 2 m.

Les marges de recul à respecter de part et d'autre du sommet des berges naturelles des cours d'eau, telles que définies aux articles 6.1AUB et 7.1AUB doivent être maintenus et/ou aménagés en espace vert en pleine terre, et ne pas comporter de clôture susceptible de constituer un obstacle pour la circulation de la petite faune.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14. 1AUC COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.1AUC PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.1AUC INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

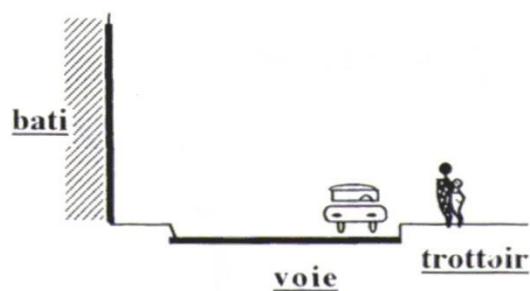
Non réglementé.

ANNEXES

Article 3 – Plateforme

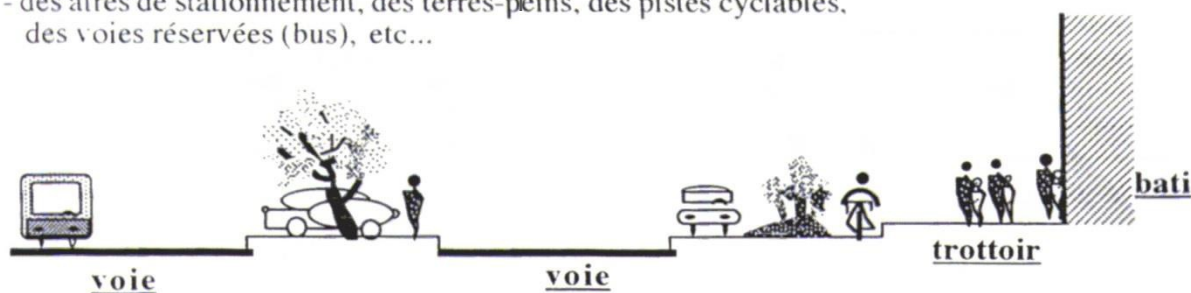
On entend par largeur de plateforme:

- la bande de roulement
- les accotements ou trottoirs



La plateforme peut comporter également:

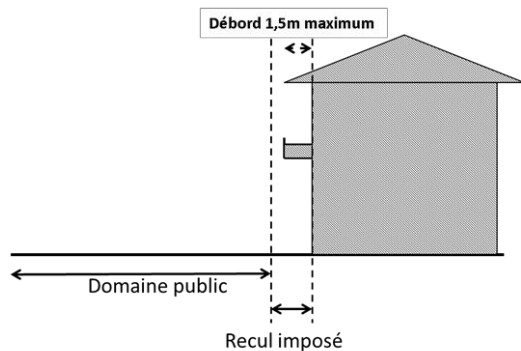
- des aires de stationnement, des terres-pleins, des pistes cyclables, des voies réservées (bus), etc...



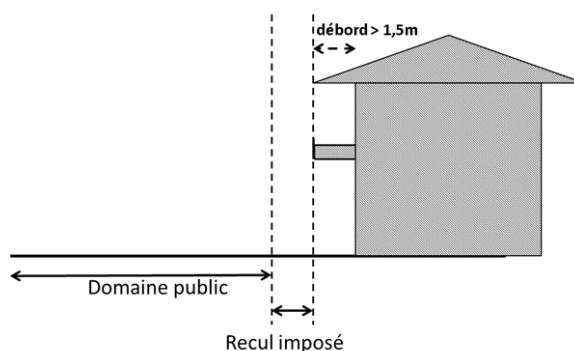
Article 6 – Prise en compte des éléments de débords

Prise en compte des éléments de débords éventuels :

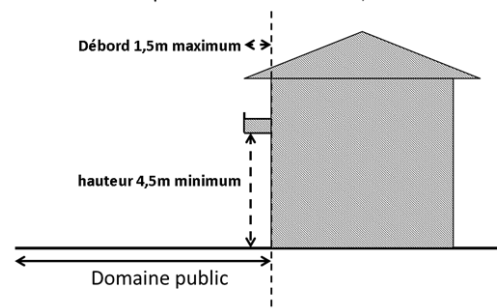
Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public, ne sont pas pris en compte les éléments de débords inférieurs à 1,5m



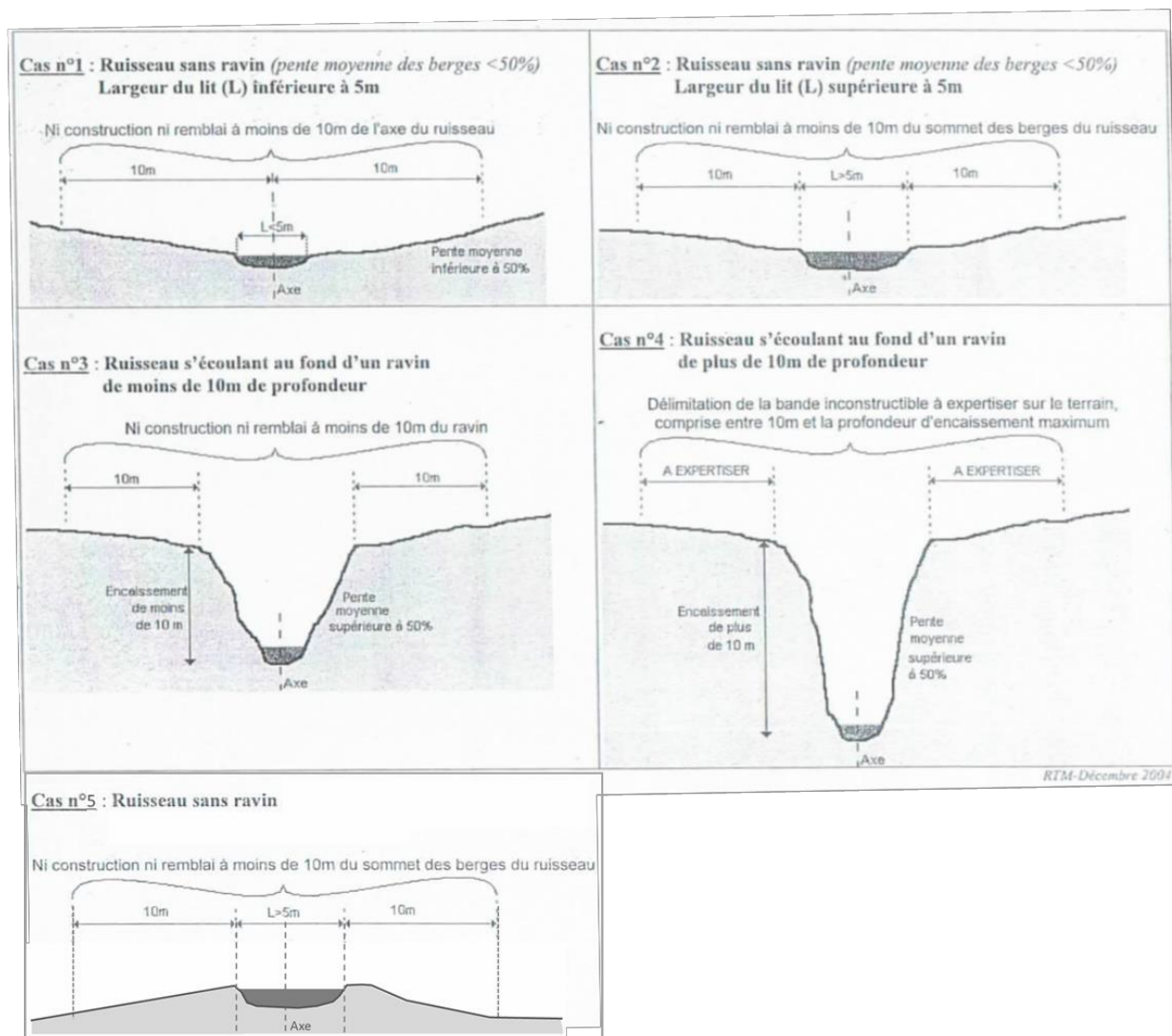
Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public, sont pris en compte les éléments de débords supérieurs à 1,5m



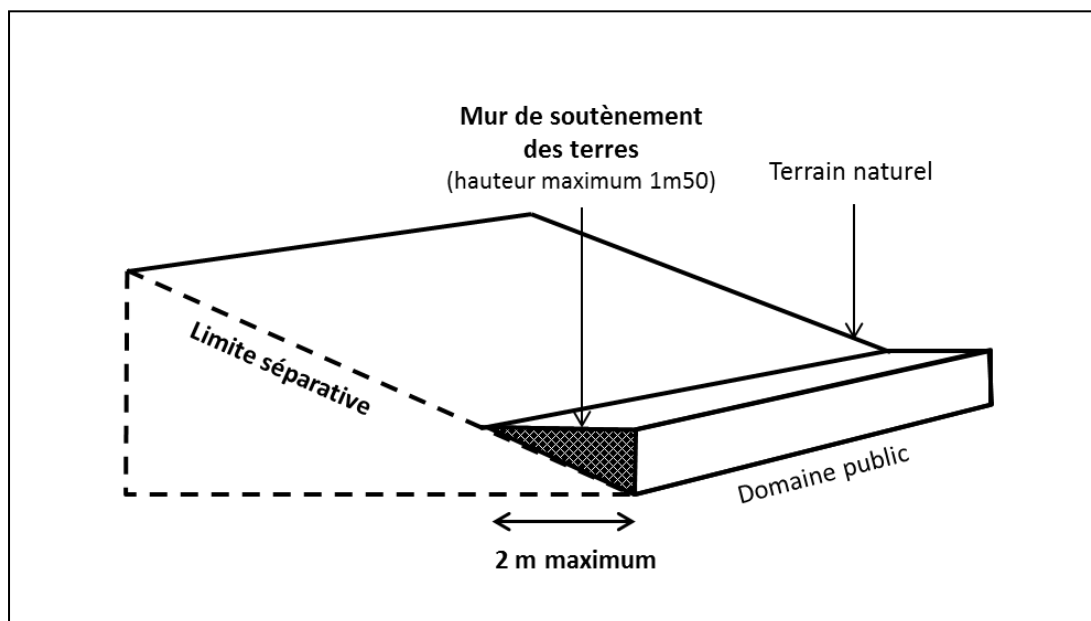
Dans le cas d'implantation en limite du domaine public, Les débords éventuels ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50m, et doivent être implantés au minimum à 4,5m du niveau DP



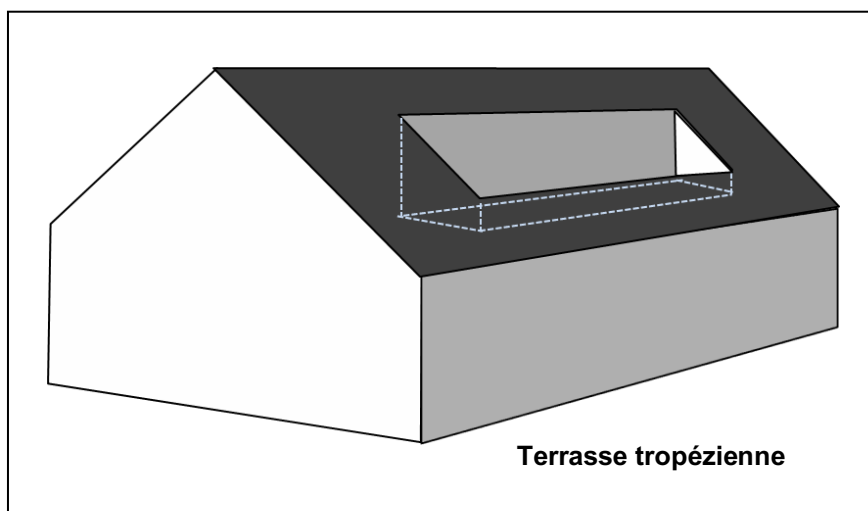
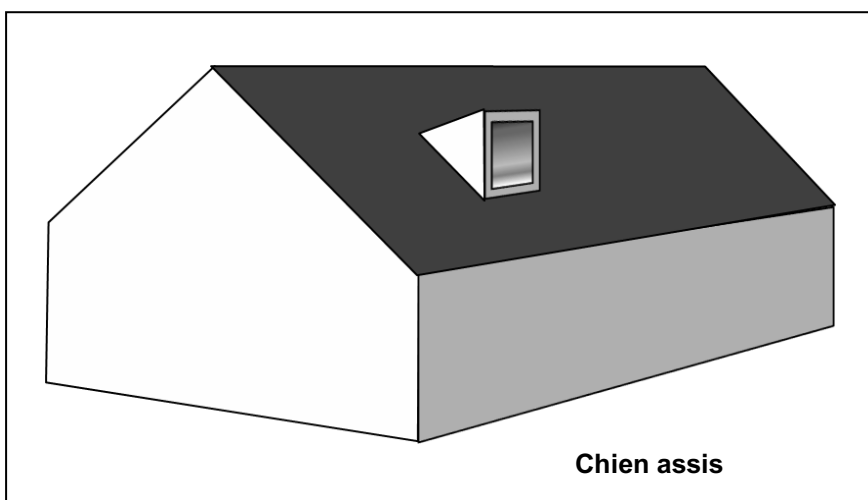
Articles 6 et 7 – Reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau en fonction de la topographie (hors Aloua, Laudon, Champs Fleuris, Villard, Doucet)



Article 7 – Murs de soutènement des terres autorisés jusqu'en limite séparative



Article 11 – Types d'ouvertures interdites en toiture



Article 11 – Clôtures et portails – dispositif à claire-voie

Un dispositif à claire-voie est un dispositif composé d'éléments assemblés laissant passer le jour entre eux. La largeur des vides entre deux éléments sera d'au moins 2 cm.

Articles 2 – 7 et 11 – Annexes non accolées

Une annexe non accolée est une construction distincte et disjointe de la construction principale. Elle dispose d'une toiture propre et indépendante de la toiture de la construction principale.

La distance minimale entre tout point de l'annexe et tout point de la construction principale (toiture comprise) sera d'au moins 1 mètre.

GLOSSAIRE

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

Les logements en accession sociale à la propriété visés dans le règlement doivent correspondre à 2 produits réglementés :

- le PSLA (prêt social location accession) --> art R331-76-1 à R331-76-5-1 du CCH + Loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière
- les logements commercialisés dans les conditions de la "vente HLM" --> art. R443-34 du CCH

Ces deux produits fixent :

- un prix de vente plafonné
- un plafond de ressources pour les acquéreurs
- des critères pour les ménages éligibles (et notamment l'obligation d'acquérir une résidence principale en qualité de primo-accédant)

Les logements de type Bail Réel Solidaire (BRS) sont aussi inclus dans la présente définition.

AFFOUILLEMENT :

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

AFU : Association foncière urbaine

ALIGNEMENT:

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé.

ATTIQUE :

Dernier étage d'une construction en retrait par rapport à l'une ou plusieurs de ses façades.

C.E.S : Coefficient d'Emprise au Sol.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ANNEXES :

Éléments secondaires d'un bâti principal attenants ou non à ce-dernier, constituant des dépendances, tels que garages, granges, remises, réserves, abri de jardin, locaux techniques.

C.U. : Code de l'Urbanisme.

EBC : Espace Boisé Classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ER : Emplacement Réservé.

EXHAUSSEMENT : Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

EXTENSION :

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol.

MODES (de déplacements) DOUX :

Les modes doux (essentiellement la marche à pieds et le vélo), sont des modes de déplacements non polluants et générant peu de nuisances. Ils apparaissent comme une solution idéale pour les trajets courts en alternative au véhicule motorisé.

On utilise également le terme de modes actifs et modes alternatifs.

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ORDONNANCEMENT (ou REcul) : Distance minimale à respecter entre une construction et l'alignement (rappel : limite séparant le domaine public et le domaine privé).

PA : Permis d'Aménager

Autorisation administrative qui s'impose à toute opération d'aménagement (division d'un terrain en plus de deux lots à construire avec la création d'espaces communs, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs,..).

PC : Permis de Construire.

PLU : Plan local d'urbanisme

PRETS LOCATIFS :

- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration.
- PLS : Prêt Locatif Social.
- PLUS: Prêt Locatif à Usage Social

PROGRAMME DE LOGEMENTS (pour application de la servitude de mixité sociale)

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, toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans.

Sont pris en compte pour la création de logements :

- la création de surface de plancher d'habitat que ce soit en construction neuve ou dans un volume existant
- le Changement de destination de surface de plancher vers l'habitat
- la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat

PPR : Plans de Prévention des Risques.

SDP : Surface De Plancher :

La Surface De Plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées.

TRANCHE FONCTIONNELLE :

Une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme peut comporter une ou plusieurs "tranches fonctionnelles", c'est-à-dire des secteurs opérationnels dont la superficie, la localisation, la configuration, l'aménagement et la desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde foncier du secteur considéré.