

Déclaration de projet emportant **MISE EN COMPATIBILITÉ N°2** du **PLU de POISY**

(site d'Eurovia)

2 - RÈGLEMENT

Extrait pour la zone Uc

**CAS PAR CAS, EXAMEN CONJOINT ET
ENQUÊTE PUBLIQUE**

Zones urbaines

Ua : Pôle principal correspondant au chef-lieu

Ua1 : sous-secteur de confortement du chef-lieu au-delà du CD14

Ua2 : sous secteur d'entrée de village

Ub : Confortement du centre-village

Uc : Secteur d'habitat résidentiel

Ucc : sous-secteur d'habitat résidentiel à valeur paysagère

Ucr : sous-secteur spécifique Resses d'Aze

Uh : Pôles secondaires correspondant aux anciens hameaux

Uhr1/Uhr2 : sous-secteurs spécifiques Resses d'Aze

Ux : Secteur d'activités industrielles, artisanales et commerciales

Uxt : Sous-secteur d'activités tertiaires

Uxb : Sous-secteur mixte commerces/services/artisanat/ habitat

Uxi : Sous-secteur d'accueil des installations classées

Uxbi : sous-secteur commerces/services/artisanat/installations classées

Uxbh : sous-secteur commerces/services/artisanat/hébergement hôtelier

Ue : Secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Zones d'urbanisation futures

1AU(i) : Secteur d'urbanisation future à court terme

2AU : Secteur d'urbanisation future à long terme

Zone agricole

A : Secteur agricole

Ap : Sous-secteur agricole à valeur paysagère

Ae : Sous-secteur école d'agriculture

Zones naturelles

N : Secteur naturel

Ns : Sous-secteur naturel sensible

Nb : Sous-secteur naturel bâti

Nbc : Sous-secteur naturel bâti à constructibilité limitée

Nma : Sous-secteur naturel Montagne d'Age

Nf : Sous-secteur naturel berges du Fier

Nng : Sous-secteur naturel Nant de Gillon

Nmp : Sous-secteur naturel Marais de Poisy

Ne : Sous-secteur naturel d'équipements publics

Nx : Sous secteur naturel activités

Nt : Sous-secteur naturel sports et loisirs

Annexes

Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents

Palette végétale

Définitions

Il s'agit d'une zone de transition entre la zone urbaine et la zone agricole, naturelle et forestière. Elle a pour vocation d'accueillir de l'habitat individuel ou groupé.

Le sous-secteur U_{cc} : il s'agit d'un secteur d'habitat résidentiel à valeur paysagère.

Le sous-secteur U_{cr} concerne les dispositions réglementaires spécifiques de la zone d'urbanisation future des Resses d'Aze (secteur identifié à l'orientation d'aménagement de la zone 1AUh/c17)

ARTICLE U_c 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- L'artisanat,
- Les commerces,
- Les hébergements hôteliers,
- Les restaurants,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

Sont également interdits :

- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger,

- l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha,
- l'aménagement d'un golf,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m²,
- les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Les constructions et installations soumises à autorisation et à déclaration, selon la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec le caractère de la zone.
- Dans les secteurs à risques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiés au titre de l'article R.123-11.b) : se référer à l'arrêté préfectoral n°DREAL_UI2S 74-2017-15 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexé au présent PLU.

ARTICLE U_c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

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

- **Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements locatifs sociaux. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

N° Référence	Servitude pour réalisation de logements identifiée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme	Superficie	Localisation
23	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 273 m ²	La Caillère
24	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	24 715 m ²	Bourguat
25	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	13 832 m ²	Lettraz
26	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	21 841 m ²	Vernod
27	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	16 842 m ²	Les Léchettes
28	25% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	36 393 m ²	Le Pré des Joncs
29	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être	20333 m ²	Les Palluds

	affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI		
30	20% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	1300 m ²	Les Plants
31	30% de la surface de plancher réalisée sur l'ensemble du secteur réservé doit être affectée à des logements de type PLS/PLUS/PLAI	6800 m ²	Chef-lieu
32	<p>Sur l'ensemble du secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements locatifs sociaux de type PLS/PLUS/PLAI - 10% de la surface de plancher réalisée doit être affectée à des logements en BRS 	8383 m ²	Les Petites Combes

- Les annexes des constructions admises, limitées à 3 en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.

- La réhabilitation, dans le volume existant (à l'exception d'éléments architecturaux particuliers en toiture), des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.

- Les extensions mesurées des exploitations agricoles existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal d'exploitation.

- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne sera accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- La démolition de bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 est soumise à permis de démolir.

- Pour les arbres et secteurs paysagers protégés et repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : les modifications des éléments inscrits devront faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'intervention les réduisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques est obligatoire.

- Pour la zone U_c du Petit Clos : l'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans l'Orientation d'Aménagement.

- Pour la zone U_c de la Route des Écoles à Brassilly : l'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans l'Orientation d'Aménagement.

ARTICLE U_c 3 : ACCES ET VOIRIE

DISPOSITIONS RELATIVES À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE EN MATIÈRE D'ACCÈS ROUTIER

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ACCÈS

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Sur une largeur d'1,50 m, un dévers de 2% maximum au droit des limites d'alignement des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public devra être respecté (respect des normes handicapées)

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

En tout état de cause, la pente des voies privées et des accès à une voie publique ou privée ne sera pas supérieure à 12 %.

VOIRIES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

La largeur d'emprise des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques.

Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront excéder 12%.

En sous-secteur U_{cr} : les rampes d'accès au sous-sol ou aux constructions devront avoir une pente n'excédant pas 12%. Dans le cas où les conditions spécifiques au projet ne permettraient pas d'atteindre cette exigence, leur pente pourra alors atteindre une pente maximale de 17%, dans ce cas les rampes devront être réalisées en béton armé et rainurées.

ARTICLE U_c 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à défaut de réseau public, présenter un dispositif individuel d'évacuation conforme au zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

En tout état de cause, il conviendra de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales” et aux fiches techniques correspondantes pour les aménagements éventuels à réaliser, et, conformément aux préconisations des annexes sanitaires, il conviendra de prévoir un ouvrage de rétention d'une capacité de 2 m³ par 100 m² de surface imperméabilisée (y compris l'emprise au sol du bâtiment concerné) avec un minimum de 6 m³ et un débit de fuite de 1 l/s pour chaque tranche de 2 m³ stockés.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées.

Energies et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Télédiffusion :

Pour toute opération supérieure ou égale à 4 logements, une parabole collective est exigée, et elle doit être dissimulée par tout moyen adapté.

Ordures ménagères :

Collecte

La réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Entreposage

L'entreposage des ordures ménagères doit s'effectuer sur la propriété.

ARTICLE U_c 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR)

ARTICLE U_c 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Entrent dans le champ d'application de l'article 6, les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public, (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés).

IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 9 m de l'axe de la voie publique ou de la voie privée ouverte au public ,
- de 4 m du domaine public,

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite du domaine public actuel ou à venir (respect du plan d'alignement s'il existe) sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique **et** en limite séparative),
- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;
- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.
- et sous réserve que leur implantation ne représente pas un risque pour la sécurité.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

En sous-secteur Ucr :

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.

Les autres constructions doivent être implantées avec les règles de recul minimum suivants :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale à la voie publique ne devra pas être inférieure à 6 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au domaine public (y compris les chemins piétons) ne devra pas être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes accolées ou non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, pourront être implantées jusqu'en en bordure de la voie publique sous conditions :

- que leur hauteur ne dépasse pas 4 m
- que leur surface totale ne dépasse pas 30 m²
- que leur longueur ne dépasse pas 6 m

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

ARTICLE U_c 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

GÉNÉRALITÉS

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Toutes constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document)

IMPLANTATION

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf dans le cas de constructions mitoyennes (accolées par la construction principale ou son annexe).

Les garages et annexes seront, dans la mesure du possible, intégrés à la construction.

Le recul des piscines est mesuré à partir du bord du bassin (voir schéma dans le lexique).

Les constructions annexes non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, pourront être implantées, jusqu'en limite séparative, sous les conditions cumulatives suivantes :

- la surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme) cumulée pour l'ensemble des annexes concernées

n'excède pas 30 m² (la surface maximum concerne les implantations en limite de voie ou emprise publique **et** en limite séparative),

- leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage ;

- la longueur et la largeur cumulées des façades de chaque annexe donnant sur les limites séparatives sont inférieures à 12 ml.

Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

En sous-secteur U_{cr} :

Les constructions annexes accolées ou non accolées à une construction principale, à l'exception des piscines, pourront être implantées sans conditions de recul sous conditions :

- que leur hauteur ne dépasse pas 4 m

- que leur surface totale ne dépasse pas 30 m²

- que leur longueur ne dépasse pas 6 m

Les eaux de toiture ne devront, en aucune manière, être rejetées sur les fonds voisins.

Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 m de la limite. Les murs de remblaiement doivent respecter les règles de recul édictées ci avant.

Les règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les débords de toiture et de balcon, jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

La construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 8 m.

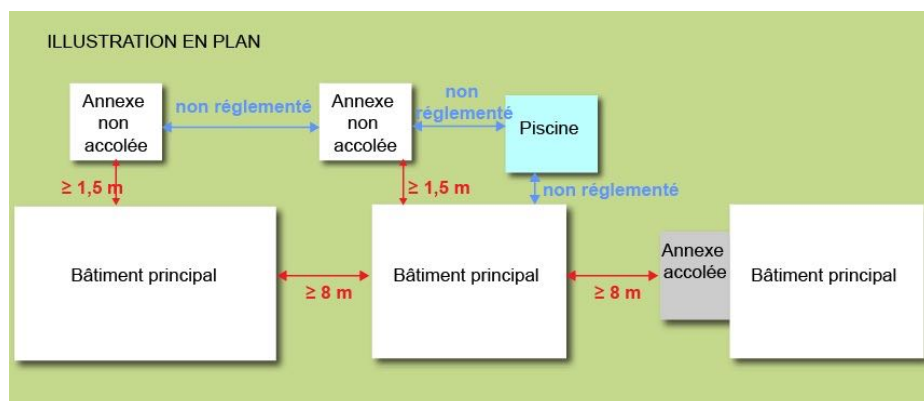
Les annexes accolées subissent les mêmes règles de reculs que la construction principale.

En sous-secteur Ucr : La construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et le volume de la construction principale (construction principale + éventuelle(s) annexe(s) accolée(s)) ne peut être inférieure à 1,50 mètre.

Cette règle ne s'applique pas :

- entre une piscine et la construction principale.
- entre annexes non accolées



ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

Pour la zone Uc et le secteur Ucr, le CES est limité à 0,20.

Pour le secteur Ucc, le CES est limité à 0,15.

De plus, un secteur est défini au titre de l'article L151-28-2°, sur le périmètre de la servitude de mixité sociale n°32 ; dans ce secteur une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. En ce sens, le CES pourra être majoré de 30%.



Le CES ne s'applique pas en cas de réhabilitation de bâtiments repérés comme patrimoniaux au plan de zonage.

Les bâtiments repérés patrimoniaux sont neutres vis-à-vis du CES, ainsi :

- le CES ne s'applique que sur les extensions du bâtiment
- en cas de nouveau projet, le CES ne s'applique que pour la construction nouvelle.

Non réglementé pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

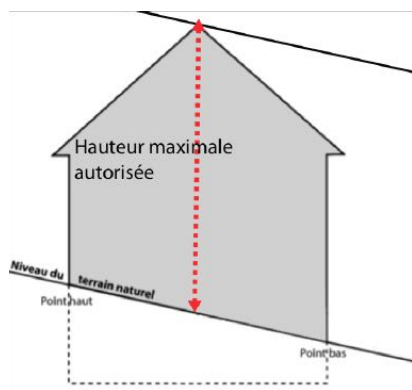
ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur dont il est question ci-dessous ne concerne, ni ne comprend, les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'opération : tels que souche de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ou édicules, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel avant toute opération de déblai ou remblai, ne devra pas excéder :

- pour les terrains plats : 9 m au faîte et à l'acrotère pour les toitures terrasses,
- pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure ou égale à 10% : 10 m au faîte et à l'acrotère pour les toitures terrasses.



De plus, un secteur est défini au titre de l'article L151-28-2°, sur le périmètre de la servitude de mixité sociale n°32 ; dans ce secteur une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. En ce sens, la hauteur pourra être majorée de 30%.



En sous-secteur U_{cr} :

La hauteur des équipements publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée, mais elle doit être adaptée à l'usage et compatible avec l'environnement urbain de proximité.

La hauteur maximale du faîte des constructions ne devra pas dépasser la cote de 543,75. Les ouvrages de superstructure de la toiture, telles que les souches de cheminées, ouvrages de ventilation, etc...pourront dépasser ce niveau de 0,5 m maximum.

En outre, la hauteur totale des constructions, en tout point pris à l'aplomb du terrain naturel, ne devra pas dépasser 9 m.

Les antennes de radio soumises à déclaration ne peuvent excéder une hauteur de 5m.

ARTICLE U_c 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et à son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1- BÂTIMENTS REPÉRÉS COMME PATRIMONIAUX :

Le projet de restauration des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

11.2.2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les murs de soutènement sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m (sauf pour les rampes d'accès au sous-sol). Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.

11.2.3- TOITURES :

La pente des toits est comprise entre 60% et 90%. Toutefois cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle.

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

- annexe accolée au bâtiment principal
- terrasse en prolongement d'un logement ou toit à un pan couvrant une partie principale d'habitation
- éléments restreints de liaison

et dans tous les cas, les toitures terrasses ou à un seul pan :

- ne peuvent pas couvrir plus de 20 m² de la toiture de chaque bâtiment. Les débords de toit (ou casquette) jusqu'à 1 m ne sont pas comptés dans la surface.
- ne peuvent être mises en place que sur des parties de constructions ne présentant qu'un niveau.

En sous-secteurs U_{cr} : la règle ci-dessus est étendue aux annexes non accolées.

Pour toutes opérations de plus de cinq logements, 5% de la toiture peuvent être réalisés en terrasse. En tout état de cause la toiture terrasse ne peut excéder 30 m².

En sous-secteur U_{cr} : pour toutes opérations collectives ou d'individuels groupés de plus de 5 logements, les toitures terrasses intégrées aux toitures en pente principale pourront être tolérées dans la mesure où elles s'intègrent parfaitement à la construction d'ensemble. Elles ne pourront dans ce cas dépasser 20% de la surface totale de la toiture et leur surface maximale ne pourra être supérieure à 30 m².

Les couvertures des toitures avec des matériaux d'aspect tôle ondulée sont interdits.

Sauf les toitures terrasses, les toitures présenteront un aspect de tuiles de teinte brune, rouge ou noire.

Dans le cas de véranda, les toitures pourront présenter un aspect de toiture en verre.

Les annexes devront présenter une toiture dans les mêmes teintes que les bâtiments principaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, s'ils présentent la même pente que la toiture sur laquelle ils sont installés et à condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

Compte tenu du caractère résidentiel environnant, les postes de transformation EDF devront être équipés d'un toit à deux pans recouvert de tuiles brunes ou rouge flammé, avec pente adaptée ou être intégrés aux opérations projetées.

11.2.4- CLÔTURES :

Les clôtures, d'une hauteur de 1,60 m maximum par rapport au terrain naturel d'origine de la construction, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas, la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m. Cette hauteur peut être portée à 2 mètres le long des voies suivantes : RD3508, RD14, RD157 du croisement RD157/route de la Montagne à la limite communale. Dans ce cas, les clôtures doivent présenter un aspect mur maçonné enduit ou bois.

Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures et des haies est limitée à 0,80 m par rapport à l'enrobé de la voie dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

11.2.5- DIVERS :

Les paraboles doivent être intégrées à la construction de manière à en limiter le nombre et l'impact visuel.

ARTICLE U_c 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

GÉNÉRALITÉS

Caractéristiques générales des places de stationnement :

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

Modalités de réalisation :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 100 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non-clos, doit être prévu avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public. Il pourra être dérogé à cette règle pour les portails automatiques.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé, **au minimum** :

HABITAT (constructions neuves)	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>En tout état de cause, à l'échelle de l'opération, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.</p> <p>Toute tranche de 40 m² de surface de plancher commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p> <p>A partir de 2 places de stationnement, parmi ces places, des places couvertes sont requises selon la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • projet ≤ 160 m² SP : 1 place couverte par logement ; • projet > 160 m² SP : 50 % de places couvertes ; nombre arrondi à l'entier inférieur. <p>Lors de la réalisation de stationnements couverts en sous-sol, les box individuels fermés ne doivent pas représenter plus de 50% du stationnement en sous-sol.</p>
Pour toute opération de plus de 5 logements	20% des places, en plus des places obligatoires, seront en places banalisées « visiteur » (arrondie à l'entier supérieur).
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	<p><u>Article L151-35 :</u></p> <p>1 place de stationnement par logement</p>

Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées*	<i>* Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles</i>
HABITAT (extension, réhabilitation, reconstruction à l'identique, changement de destination)	<p>En cas d'extension, réhabilitation, aménagement de logement dans un volume existant, changement de destination, reconstruction à l'identique :</p> <p>2 places minimum par logement. Le nombre de places couvertes à aménager sera étudié au cas par cas en fonction des possibilités.</p> <p>Lors d'aménagement de construction existante, en cas de suppression de place couverte, cette place devra être recréée. La possibilité de créer une place couverte sera étudiée au cas par cas en fonction des possibilités.</p>
ACTIVITES Bureaux - services	<p>2 places pour les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les surfaces supérieures à 150 m² de surface de plancher,</u> les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p><u>Pour les services liés à la santé</u> les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération ; ces besoins tiendront compte notamment des parkings publics existants à proximité.</p>

EQUIPEMENTS Equipements publics	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
DEUX ROUES (VELO)	<p>Pour tout bâtiment d'habitation comportant plus de cinq logements, , il est exigé 1 local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération.</p> <p>Le local sera dimensionné selon les directives du code de la construction et de l'habitat et présentera une surface minimale de 4,5 m².</p>

ARTICLE U_c 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée du présent règlement.

Pour toute opération supérieure à cinq logements ou opération supérieure à 500 m² de surface de plancher, 10 % minimum de la surface totale du tènement doit être réalisé en espaces collectifs (non compris les parkings). Cet espace libre commun doit être aménagé et présenter une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire, de jeux, jardin, espace vert...).

Pour chaque construction/opération, les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 30% de la surface totale du tènement. (Cette disposition ne s'applique pas pour les zones 1AU_c).

Les toitures végétalisées, les piscines et les aires de stationnement vertes ne sont pas incluses dans les surfaces imperméabilisées.

ARTICLE U_c 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (base légale de l'article supprimée par la loi ALUR).