

PLAN LOCAL URBANISME

modification n°01



PLU approuvé par délibération du conseil municipal du :	18 mars 2013
Modification n°01 approuvée par délibération du conseil communautaire du :	7 septembre 2017

PLAN LOCAL URBANISME

modification n°01

notice explicative



PLU approuvé par délibération du conseil municipal du :	18 mars 2013
Modification n°01 approuvée par délibération du conseil communautaire du :	7 septembre 2017

Sommaire

Introduction	page 1
1/ Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	page 5
2/ Modifications apportées au Règlement écrit	page 7
3/ Modifications apportées au Règlement graphique	page 9

Chronologie d'évolution du document d'urbanisme

**PLU Chambéry métropole - Coeur des
Bauges en cours d'élaboration**

**7 septembre 2017
Modification n°01**

*Adaptation du PLU pour intégrer
l'étude centre bourg en ajoutant une
OAP.*

**29 septembre 2016
Modification
simplifiée n°03**

*Correction d'une erreur matérielle
sur la règle de stationnement de la
zone AU1 Grand Clos.*

**30 juin 2016
Modification
simplifiée n°02**

*Modification de la hauteur maximum
des constructions sur le quartier
militaire de Roc Noir classé en UX.*

**1er janvier 2016
compétence urbanisme transférée
à Chambéry métropole**

**30 mars 2015
Modification
simplifiée n°01**

*Modifications apportées à l'OAP du
Pré Dex et à la programmation sur
les OAP du Vieux Village et Grand
Clos. Ajustements réglementaires.*

**18 mars 2013
1er PLU approuvé**

*PADD : Faire que Barbry reste
une ville pour tous, une ville de
proximité, encore plus respec-
tueuse de l'environnement et de
la qualité de son cadre de vie.*

**1979
POS approuvé**

Introduction // motivation et déroulement de la procédure

Rappels du cadre réglementaire et de l'objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé pour la première fois le 18 mars 2013 et, avant cette modification, il avait fait l'objet de 3 modifications simplifiées et de 1 modification (*Cf. chronologie ci-contre*).

Cette procédure de modification a été engagée par monsieur le Président de la Communauté d'agglomération (arrêté 2017-053 A) à la demande de Mme le Maire.

Cette procédure a permis d'intégrer au document d'urbanisme les éléments validés de l'étude pré-opérationnelle pour la requalification du centre bourg avec :

- > l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation "centre bourg" ;
- > l'ajustement du Règlement graphique et écrit.

Cette procédure a également été l'occasion :

- > de revoir au niveau de la zone UA, une prescription réglementaire sur l'aspect extérieur des constructions, qui s'avère non adaptée ;
- > de supprimer un emplacement réservé.

QUELQUES MOTS SUR LA PROCÉDURE

Cette procédure de modification s'est appliquée compte tenu du fait qu'elle entre dans le cas prévu à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme, et dès lors que cela ne concernait pas les cas prévus à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

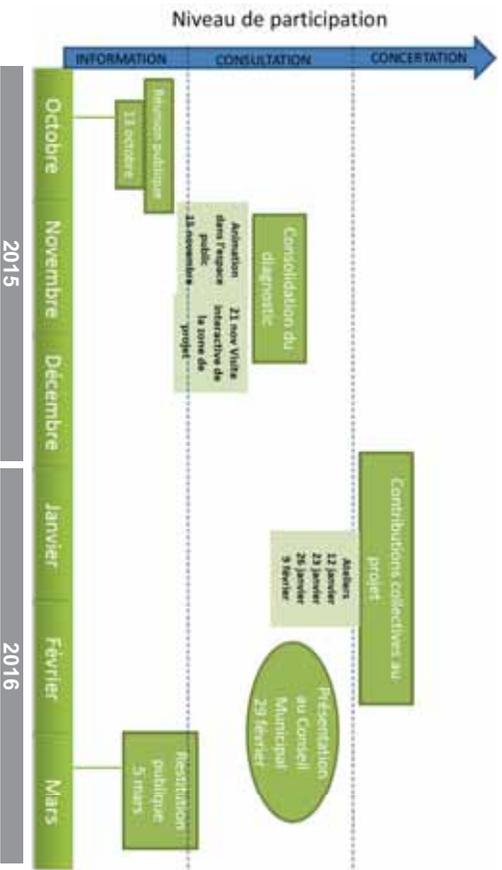
Notification aux Personnes Publiques Associées et avis

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées (services de l'Etat, Région, Département, SCoT de Métropole Savoie, chambres consulaires avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture et communes limitrophes), le 28 mars 2017.

La communauté d'agglomération a reçu réponse :

- > de la Chambre de Commerce et de l'Industrie - avis favorable
- > de la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc - aucune remarque
- > de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat - avis favorable
- > de la commune de Saint-Alban-Laysse - aucune remarque

Calendrier rappelant le déroulé de la concertation sur le projet "centre bourg"



Le projet "centre bourg" a fait l'objet d'une démarche participative active entre Novembre 2015 et Février 2016. Le bilan de cette concertation, dont l'animation a été confiée au CPIE Savoie Vivante. Une dernière réunion publique s'est tenue en juin 2016, pour présenter le projet enrichi de ce travail de concertation.

Compte tenu de cette démarche préalable, la procédure de modification n'a pas mis en place de modalité de concertation spécifique.

> du SCoT Métropole Savoie - compatibilité avec le SCoT, mais il est souligné que les objectifs globaux de mixité sociale ne correspondent pas aux conclusions de l'étude d'urbanisme pré-opérationnelle conduite par la commune.
> du Département - avis favorable, mais il est rappelé que le Département devra être consulté au préalable sur les projets retenus afin que la commission du CD puisse se positionner sur les options d'aménagement.

Procédure et bilan de l'enquête publique

Sur la période de l'enquête, qui s'est déroulée du 06 juin 2017 au 07 juillet 2017 inclus, plusieurs personnes se sont déplacées en mairie et ont été auditionné lors des permanences, mais aucune observation n'a été faite sur les registres d'enquête ni par mail à l'adresse communiquée au public sur l'avis d'enquête.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 03 août 2017.

Le commissaire enquêteur a émis un **AVIS FAVORABLE** sur l'ensemble du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Barby assorti de la recommandation suivante : « comme suggéré dans le mémoire en réponse du pétitionnaire, préciser dans le texte définitif du PLU modifié/approuvé les items :

- 35% de logements aidés
- 20% de logements en accession sociale et abordable pour ouvrir l'accès à des subventions publiques ».

Chambéry métropole – Cœur des Bauges apporte la réponse suivante : les documents du PLU de la commune de Barby sont corrigés pour prendre en compte cette recommandation du commissaire enquêteur.

La recommandation du commissaire enquêteur à laquelle il a été répondu ci-dessus, nécessite un ajustement du projet de modification n°1 du PLU.

Evolutions apportées au projet de modification n°1 du PLU à l'issue de l'enquête publique

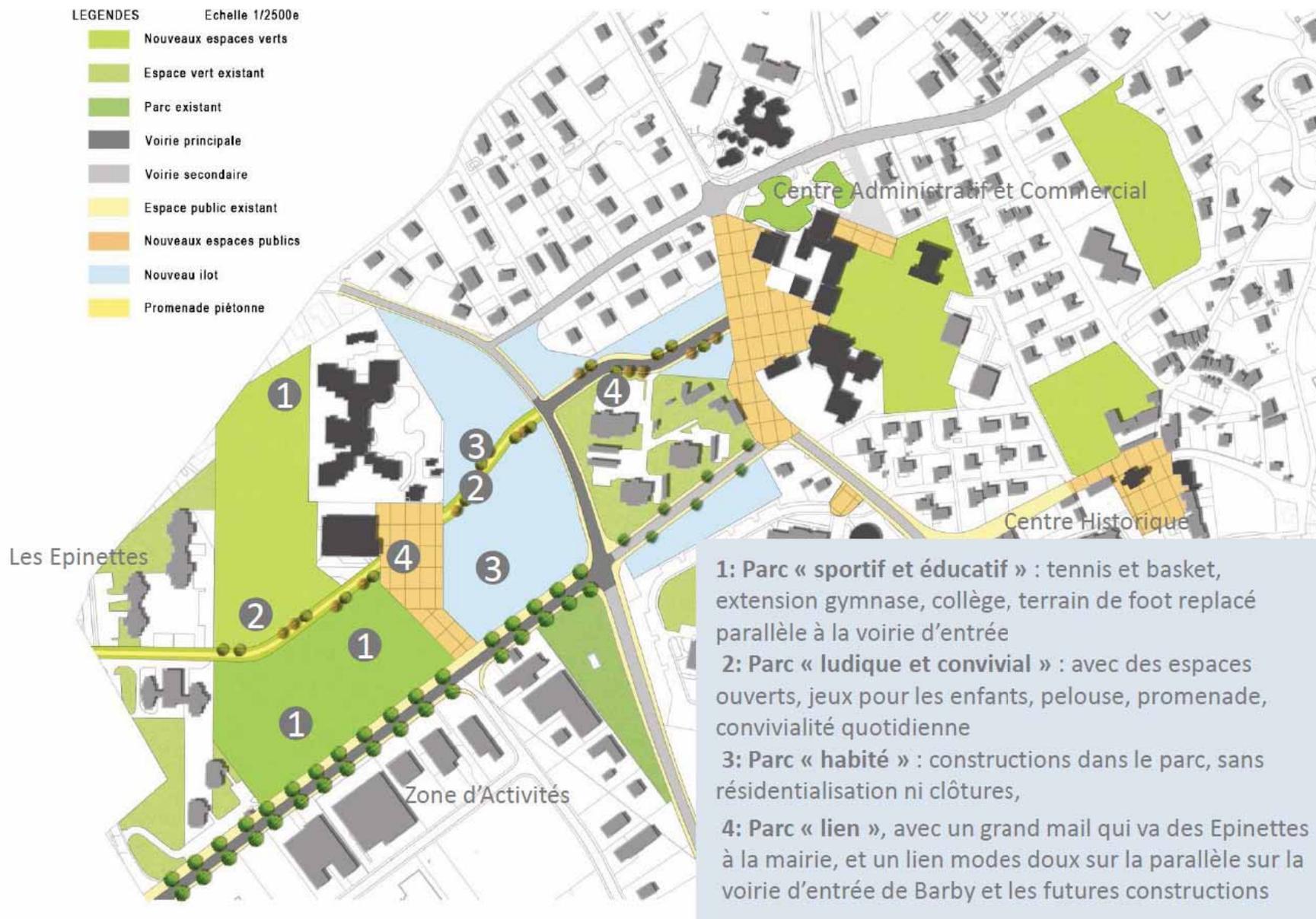
La recommandation du commissaire enquêteur nécessite la modification des documents du PLU soumis à approbation, pour mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "centre bourg" avec les conclusions de l'étude d'urbanisme, sur la question des logements aidés.

Pour cela, le projet d'Orientation et d'Aménagement et de Programmation « centre bourg » est corrigé ainsi :

- l'objectif de mixité sociale est ramené à 35%, au lieu de 40%,
- la notion de « logement en accession sociale » est complétée et reformulée par « logement en accession sociale et abordable ». En effet, les logements dits « abordables » ouvrent droit à subventions publiques (notamment la « Prime Agglo Logement »).

La délibération est accompagnée du dossier de modification matérialisé comprenant l'intégralité du projet de modification n°1 du PLU de Barby soumis à approbation, transmis à l'ensemble des membres du conseil communautaire.

Le dossier de modification n°1 du PLU de Barby est consultable au siège de Chambéry métropole – Cœur des Bauges aux heures habituelles d'ouverture.



**Schéma de référence présenté
lors de la réunion publique du 29 juin 2016**



MMO

Schéma de Référence urbain et paysager pour la requalification du Centre Bourg de Barby



1/ Modification apportée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

(Cf. OAP - pièce n°3 du dossier de PLU)

Cette procédure de modification a permis d'ajouter une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le livret des OAP correspondant à la pièce n°3 du dossier de PLU.

Cette OAP "Centre Bourg" traduit dans le PLU les principes retenus du Schéma de référence urbain et paysager pour la requalification du centre bourg établi dans le cadre d'une étude conduite par la commune en 2015-2016. Cela permet à la collectivité d'afficher ses attentes en matière d'aménagement, de programmation et d'évolution dans le temps du centre bourg de Barby, avec :

> un engagement prioritaire de l'urbanisation sur le secteur de la Trousse (servitude de projet levée, secteur maintenu en UC avec un cadrage réglementaire spécifique) ;

> l'évolution à plus long terme du secteur de la Plaine. L'implantation de logements côté Plaine dépendra des emprises foncières nécessaires à la programmation d'équipements et espaces publics (création d'une zone AU1 Plaine sur la partie de la zone UX du PLU de 2013, comprise entre la route de la Trousse et le collège).

Cette nouvelle OAP Centre Bourg correspond à l'OAP n°5 du PLU.

Le numéro de l'OAP thématique sur l'organisation commerciale est modifié et devient l'OAP n°6.

2/ Modifications apportées au Règlement écrit

(Règlement écrit - pièce n°4.1 du dossier de PLU)

2.1 / Secteur UC TROUSSE

Dans le cadre de cette procédure, en complément de la nouvelle OAP CENTRE BOURG, le règlement écrit est modifié pour intégrer les éléments du Schéma de référence urbain et paysager pour la requalification du centre bourg avec en premier lieu, **la mise en place d'un secteur spécifique UC TROUSSE** compris entre l'avenue Principale et la route de la Trousse, pour permettre une approche réglementaire adaptée sur un secteur où le foncier est maîtrisé par la collectivité et où une nouvelle voie de desserte structurante doit être réalisée pour compléter à terme les possibilités de desserte.

Cette modification permet également de lever la servitude de projet qui avait été mise en place au moment de l'élaboration du PLU (2013) sur le périmètre "centre commercial Clos Besson / impasse de la Trousse", dans l'attente de la réalisation par la collectivité d'un projet d'aménagement global.

Toutefois, compte tenu du maintien de la servitude de projet sur le secteur du VERGER, le paragraphe reste maintenu. Seule la mention de localisation "centre commercial Clos Besson / impasse de la Trousse" est supprimée ainsi que la prescription d'évolution limitée du bâti existant puisque le terrain du VERGER est actuellement non bâti.

2.2 / zone AU1 PLAINE

Dans le cadre de cette procédure de modification, et en lien avec la nouvelle OAP CENTRE BOURG, **il est également mis en place une nouvelle zone AU1 PLAINE** comprise entre le secteur du collège et de la route de la Trousse.

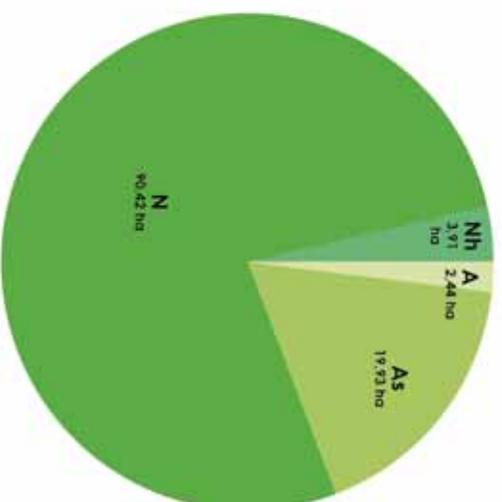
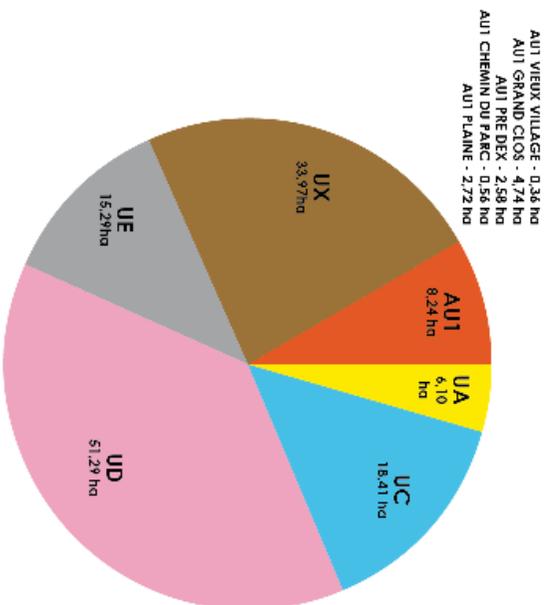
Cette approche réglementaire adaptée permettra d'engager, à plus long terme (phasage maîtrisé par la collectivité qui est propriétaire de la totalité du foncier) et en lien avec la réorganisation des équipements publics (terrains de sports, espace de jeux et loisirs, salle polyvalente...), l'urbanisation d'un nouveau secteur résidentiel à proximité du nouveau centre.

2.3 / zone UA, article 11 sur l'aspect extérieur des constructions

Cette procédure de modification a été l'occasion de revoir une prescription réglementaire relative à la couleur des huisseries et volets en zone UA, correspondant au secteur bâti du vieux village et en secteur UAp, correspondant à des bâtisses présentant un intérêt patrimonial et leur parc ornemental.

La couleur blanche est interdite alors que certains vieux bâtiments présentent justement des huisseries et des volets bois de cette teinte. La collectivité a souhaité donc assouplir son règlement sur ce point et laisser au soin de la consultance architecturale d'accompagner les porteurs de projets.

NOUVEAU BILAN DES SURFACES DU PLU MODIFIÉ



3/ Modifications apportées au Règlement graphique

(Règlement graphique - pièce n°4.2 du dossier de PLU)

3.1 / SECTEUR TROUSSE

En complément de la nouvelle OAP CENTRE BOURG, le règlement graphique a été modifié pour intégrer les éléments du Schéma de référence urbain et paysager pour la requalification du centre bourg avec :

- **la mise en place d'un secteur spécifique UC TROUSSE**, compris entre l'avenue Principale et la route de la Trouse, pour permettre une approche réglementaire adaptée au projet défini dans le cadre du Schéma de référence urbain et paysager pour la requalification du centre bourg, sur un secteur où le foncier est entièrement maîtrisé par la collectivité et où une nouvelle voie de desserte structurante doit être réalisée.

Bilan des surfaces :

ce secteur UC TROUSSE présente une surface de 9 278 m²

parallèlement cela s'accompagne de :

- **la suppression de la servitude de projet sur ce secteur "centre commercial Clos Besson / impasse de la Trouse"** mise en place au moment de l'approbation du PLU en mars 2013 pour une durée maximum de 5 ans. La trame portée sur le zonage est supprimée. L'étude conduite par la collectivité a permis sur ce secteur central stratégique de définir un projet d'aménagement global permettant de lever cette servitude et de définir les conditions d'urbanisation.

- **l'ajout d'un secteur présentant un objectif de mixité sociale**. La trame correspondant à cette information est portée sur le zonage au niveau du secteur UC TROUSSE. Comme pour le Règlement écrit, la légende du plan de zonage indique que la donnée de programmation est précisée au niveau de l'OAP n°5 CENTRE BOURG. Par cet affichage, il s'agit pour la collectivité de poursuivre, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat, sa politique en matière d'habitat en intégrant une part de logement en Accession Sociale et Abordable, et une part en Logement Locatif Social, que les opérations doivent respecter dans un principe de compatibilité.

3.2 / SECTEUR PLAINE

En complément de la nouvelle OAP CENTRE BOURG, le règlement graphique est modifié pour intégrer les éléments du Schéma de référence urbain et paysager pour la requalification du centre bourg avec :

- **la mise en place d'une zone AU1 PLAINE**, comprise entre le secteur du collège et de la route de la Trouse. Sur toute la plaine des sports et de loisirs, le foncier est entièrement maîtrisé par la collectivité. Cette approche réglementaire permet d'être adaptée au projet défini, en rendant possible à plus long terme (phasage maîtrisé par la collectivité) et en lien avec la réorganisa-

tion des équipements publics (terrains de sports, espace de jeux et loisirs, salle polyvalente...), l'urbanisation d'un secteur résidentiel à proximité du nouveau centre.

Tout le reste de la plaine jusqu'à la résidence des Epinettes est maintenue en UX. Ce classement rend possible le projet de réorganisation des équipements sportifs, la mise en place d'espaces ludiques, l'extension du gymnase et l'aménagement d'un grand mail paysager.

Bilan des surfaces :

UX du PLU approuvé en mars 2013 : - 27 270 m²

AU1 PLAINNE : + 27 270 m²

- l'ajout d'un secteur présentant un objectif de mixité sociale. La trame correspondant à cette information est portée sur le zonage au niveau de la zone AU1 PLAINNE. Comme pour le Règlement écrit, la légende du plan de zonage indique que la donnée de programmation est précisée au niveau de l'OAP n°5 CENTRE BOURG. Par cet affichage, il s'agit pour la collectivité de poursuivre en cohérence avec le PLH sa politique en matière d'habitat en intégrant une part de logement en Accession Sociale et Abordable, et une part en Logement Locatif Social, que les opérations doivent respecter dans un principe de compatibilité.

3.3 / SECTEUR DU VERGER

Cette procédure de modification a été l'occasion de revoir une limite de zonage pour les parcelles n° 1, 2 et 3 situées côté Ouest de la rue du Prédé. Elles forment une petite enclave classées en UD dans le PLU approuvé en mars 2013. En cohérence avec la politique de renouvellement progressif et de confortement du centre bourg engagée par la commune, ces parcelles sont rattachées au secteur UC H2 (hauteur maximum de 14 m).

Bilan des surfaces :

UD du PLU approuvé en mars 2013 : - 4 454 m²

UC : + 4 454 m²

3.4 / SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

L'acquisition foncière et l'adaptation de l'aménagement de la voirie pour conforter le chemin du Réservoir, qui permet de desservir les constructions prévues sur la partie aval de la zone AU1 Grand Clos, étant réalisées, l'emplacement réservé n°3 est supprimé.

Pour tenir compte de cette suppression, les emplacements réservés maintenus sont re-numérotés.

3.5 / MISE À JOUR DU FOND DE PLAN CADASTRAL

La communauté d'agglomération et la commune ont souhaité profiter de cette procédure de modification pour actualiser le fond de plan cadastral afin de le mettre à jour des nouvelles constructions et ainsi en faciliter sa lecture et sa compréhension.

Le fichier cadastral substitué correspond donc au millésime 2016.

PLAN LOCAL URBANISME

modification n°01

3.

Orientations d'Aménagement
et de Programmation



PLU approuvé par délibération du conseil municipal du :	18 mars 2013
Modification n°01 approuvée par délibération du conseil communautaire du :	7 septembre 2017

Sommaire

un mot sur les OAP	1
OAP n°1 - zone AU1 VIEUX VILLAGE	3
OAP n°2 - zone AU1 GRAND CLOS	5
OAP n°3 - zone AU1 PRÉ DEX	7
OAP n°4 - zone AU1 CHEMIN DU PARC	9
OAP n°5 - CENTRE BOURG	11
OAP n°6 - organisation commerciale	15

LES DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLU

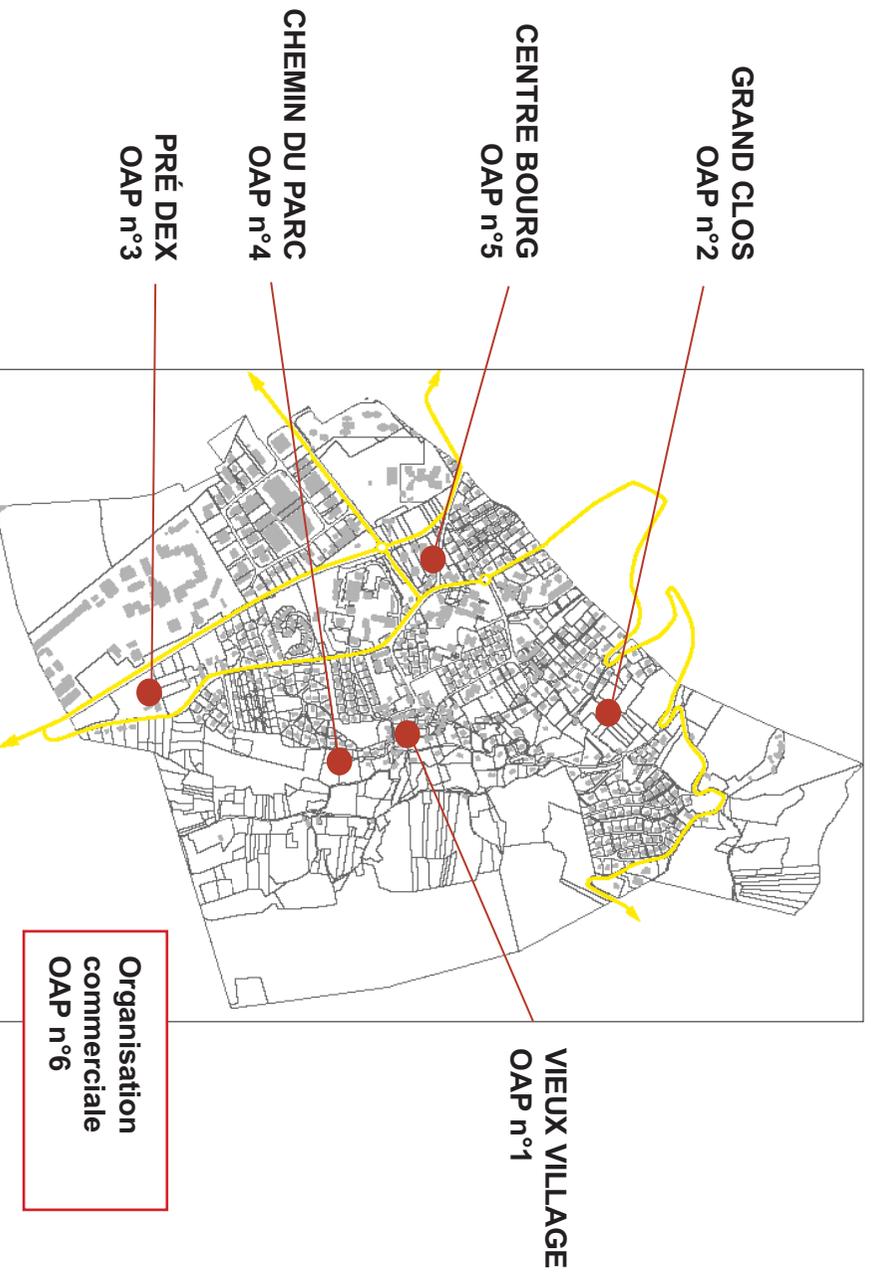
le RAPPORT DE PRÉSENTATION
document explicatif permettant de faire apparaître la cohérence du lien entre l'analyse du territoire et le projet défini par la commune.

le PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
document stratégique. Il est l'expression du projet de la commune pour les années à venir.

les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
document permettant de définir de manière souple des orientations pour encadrer l'évolution de certains secteurs de la commune.

le RÉGLEMENT
pièce composée d'un **RÉGLEMENT ECRIT** et d'un **RÉGLEMENT GRAPHIQUE**, ayant pour fonction de fixer l'affectation des sols et les règles applicables à l'intérieur des différentes zones.

les ANNEXES
documents à caractère informatif, permettant de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives qui s'appliquent sur le territoire de la commune.





Les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** permettent de préciser les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements de certains secteurs, qui vont être amenés à connaître un développement particulier.

Ces **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** sont présentées sous forme de fiches.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU et conformément aux évolutions législatives liées au Grenelle 2, la commune de BARBY a établi une OAP au niveau :

- de la zone à urbaniser du **VIEUX VILLAGE** (fiche OAP n°1) ;
- de la zone à urbaniser du **GRAND CLOS** (fiche OAP n°2) ;
- de la zone à urbaniser du **PRÉ DEX** (fiche OAP n°3) ;
- de la zone à urbaniser du **CHEMIN DU PARC** (fiche OAP n°4) ;
- du **CENTRE BOURG** (fiche OAP n°5) ;
- et d'une OAP plus généraliste, qui fixe les intentions de la commune en matière d'**encadrement du développement commercial** (fiche OAP n°6).

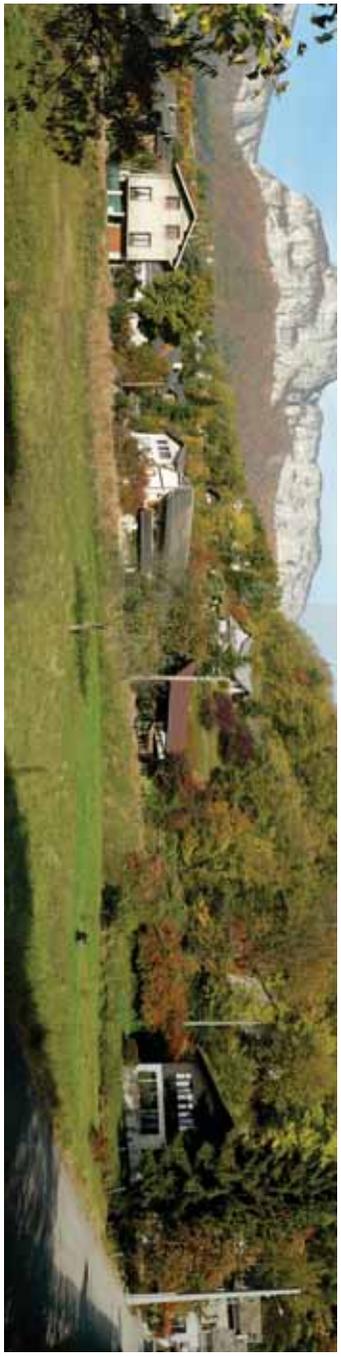
Ces **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** s'inscrivent **en cohérence** avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD - Cf document n°2)**.

Les opérations d'aménagement et de construction qui se réaliseront sur ces secteurs devront **être compatibles** avec les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**, c'est à dire qu'elles devront respecter "dans l'esprit" les principes d'aménagement définis et également se conformer au **RÈGLEMENT (cf. documents n°4)**.

Rappel articles L 151-6 et 7 du Code de l'urbanisme : " Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le platonement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



Vue depuis le bas du chemin du four banal en direction du Nord.



Vue depuis le chemin du four banal sur la ligne de constructions située à l'aval du terrain.

Vue du bassin en bordure de la route du château.



OAP n°1

Zone AU1 du VIEUX VILLAGE

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

SURFACE : 0,36 ha

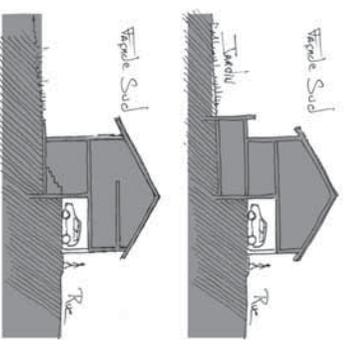
Cette orientation d'aménagement concerne une petite zone, située en plein cœur du vieux village de Barby. Elle correspond à un des derniers petits secteurs, en plaine et situés sur le pourtour immédiat (350 m) du centre de la commune (place de la Mai-rie). Elle est bordée par deux voies publiques (route du château au Nord et chemin du four banal au Sud).

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION :

- > **densité à caractère villageois devant comprendre de 10 à 15 logements**, de type habitat intermédiaire ou individuel groupé, traversants ou bi-orientés ;
- > **objectif de mixité sociale avec 25% minimum de logement en Accession Sociale et Abordable au sens du Programme Local de l'Habitat adopté le 19 décembre 2013**, apprécié sur l'ensemble de l'opération.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- > **l'urbanisation vient s'insérer et compléter harmonieusement le tissu bâti existant du village, avec des toitures d'aspect ardoise et des gabarits maximum côté voirie en R+1+combles** (Cf. coupes de principe ci-contre). Des terrasses accessibles ou végétalisées sont possibles comme éléments de liaison architecturale ou d'espaces extérieurs privés associés aux logements.
- > **un secteur de jardins est mis en place dans la partie haute du terrain**, dans la continuité de l'ensemble de jardins potagers existant du vieux village et afin de préserver un "espace tampon" avec la maison située en amont.
- > **un petit espace public permet la mise en valeur du bassin**. Il permet de renforcer cette continuité de jardins et marque l'entrée dans le village depuis l'accès amont par la route du château.
- > **la zone d'implantation possible du bâti se développe sur la partie aval du terrain, avec :**
 - **un principe d'implantation "le long de la rue" lorsque les bâtiments se situent le long de la rue du château ou du chemin du four banal**. Un recul est toutefois possible pour permettre l'aménagement de cheminements et accès sécurisés, et l'aménagement d'un petit jardinet sur la façade Sud.
 - **un principe de valorisation de l'exposition Sud**.



ÉLÉMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS :

- > **la desserte à l'opération se fait prioritairement depuis les voies existantes**. Les seuls éléments de voirie à créer correspondent à des accès stationnement.
- > **l'opération comporte un stationnement organisé et sécurisé pour les vélos**.

> le maillage des cheminements piétons est complété :

- par une liaison piétonne le long de la route du château pour améliorer la sécurité d'accès au chemin des Chavonnes ;
- et par un chemin qui traverse la partie haute du terrain pour permettre une liaison entre la rue du village, l'espace public associé au bassin sur la route du château et le chemin du four banal, qui permet de rejoindre l'entrée du parc de Malatray.

RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture de cette zone AU1 VIEUX VILLAGE devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.



Vue lointaine du coteau et du secteur du Grand Clos.
 Vue depuis le centre de Barbry (maison médicale)
 Descente du chemin des Boîtes en bordure du secteur du Grand Clos.





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

SURFACE : 4,74 ha

Cette orientation d'aménagement concerne un des deux principaux secteurs d'urbanisation de la commune, situés en "seconde couronne" par rapport au centre de Barbry. Le secteur du Grand Clos s'inscrit à mi-hauteur du coteau urbanisé, sur des terrains en pente (22 à 40%), majoritairement en friche agricole depuis plusieurs décennies. Le château de la Bâtie, monument historique inscrit partiellement à l'inventaire supplémentaire, domine ce secteur qui se situe en grande partie dans son périmètre de protection.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION :

> densité traduisant une gestion raisonnée du foncier avec objectif d'environ 150 logements traversants ou bi-orientés, majoritairement de type habitat intermédiaire ou petit collectif. Quelques lots destinés à des constructions d'habitat individuel sont envisageables, notamment sur le secteur BAS.

> un objectif de mixité sociale, pour les secteurs HAUT et MÉDIAN, avec au minimum 10% de Logement Locatif Social et 30% d'Accession Sociale et Abordable au sens du Programme Local de l'Habitat adopté le 19 décembre 2013. Il pourra être modulé et ajusté par tranche au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble en phase opérationnelle.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

> en lien avec le fort enjeu d'intégration paysagère :
- les voiries et stationnement de surface ont un impact limité en respectant la topographie du site, au niveau de la desserte des constructions. Il n'y a pas de voirie de liaison entre le secteur BAS et le secteur MÉDIAN.

- les constructions présentent un gabarit en R+2 niveaux pour les secteurs HAUT et MÉDIAN, et un gabarit en R+1 niveau pour le secteur BAS. Les étages peuvent être complets ou partiels, mais le volume de couronnement présente une toiture à pans. Un soin particulier sera porté à l'étagement dans la pente des constructions et l'épannelage des toitures.

> des lieux de rencontre sont créés à l'échelle du quartier, avec notamment :

- la réhabilitation du cellier implanté sur le site, qui sera étudiée, pour permettre la création d'un petit équipement public au niveau du coteau.
- un espace paysager central, qui se développe sur toute la hauteur du quartier. Il présente une amplitude de 30 m environ, avec des décalages latéraux pour favoriser l'intégration des constructions, dégager des perspectives visuelles et faciliter l'aménagement d'un cheminement piéton central.

ÉLÉMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS :

> parallèlement au cheminement piéton central, le chemin des Boîtes est réaménagé pour dans un premier temps créer une liaison "modes doux" plus fonctionnelle entre le quartier du Grand Clos et le centre de la commune, et plus largement entre "Barby le Haut" et "Barby le Bas", afin d'assurer un meilleur accès aux équipements scolaires, aux lignes de bus de la plaine et au centre commercial du Clos Besson. Son aménagement devra également prendre en compte l'accès d'engins agricoles au secteur de vignes par le chemin du réservoir.

> des circulations piétonnes secondaires mais structurantes sont mises en place pour se raccorder au chemin des Boîtes ou améliorer une liaison avec un autre petit chemin existant en limite avec St Alban Laysse et à proximité d'un arrêt de bus :

> concernant les accès voirie :

- pour les secteurs HAUT et MÉDIAN, un premier accès principal est aménagé depuis la route du château ;
- pour le secteur BAS, l'accès se fait depuis le chemin du réservoir.

Ces principes pourront être amenés à évoluer en lien avec les aménagements sur St-Alban-Laysse, pour établir un accès depuis la RD11 (comme prévu par le PC du lotissement du Petit Verger du 12 Avril 1991).

> concernant le stationnement automobile sur les secteurs HAUT et MÉDIAN :

- pour les constructions situées côté amont de la voie de desserte, le stationnement se fera principalement en ouvrage. Des places de stationnement de surface pourront être aménagées le long de la voie ;
- pour les constructions situées en aval de la voie de desserte, le stationnement devra s'organiser en totalité sur la parcelle.

RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un déblocage possible de manière phasée selon les différents secteurs : HAUT / MÉDIAN / BAS.

Compte tenu du très fort enjeu d'intégration paysagère de ce futur quartier d'habitat collinaire, l'opération sera menée dans le cadre d'une ZAC avec concession d'aménagement. Elle présentera une surface de plancher de 12 000 m2 environ (hors secteur habitat individuel).



Vue depuis le Sud de la zone, au niveau du croisement entre la rue du Champ de Mars et l'avenue René Cassin



ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

SURFACE : 2,58 ha

Cette orientation d'aménagement concerne le principal secteur de développement de la commune situé en plaine, à 800 m du centre de Barby. Ce secteur présente une bonne desserte par les bus de ville et est à proximité immédiate de la voie cyclable des Planeurs.

Il est bordé par 3 voies publiques (rue du Prédé, rue du Champ de Mars et avenue René Cassin (RD9E - VIC)).

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION :

> densité traduisant une gestion raisonnée du foncier avec **un objectif d'environ 65 logements**.

> **objectif de mixité sociale avec 25% minimum de logement social, à ventiler entre Accession Sociale au sens du Programme Local de l'Habitat adopté le 19 décembre 2013 et Logement Locatif Social, avec un minimum de 10% de LLS, apprécié sur l'ensemble de l'opération.**

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

> **un coeur d'îlot vert et paysager est aménagé au centre de l'opération**. Il participe à la qualité du cadre du vie (aire de détente, aire de jeux, jardins partagés...) et du cadre environnemental. **Il a également pour fonction de gérer les eaux pluviales de ce futur petit quartier, par un principe d'infiltration / rétention.**

Une trame végétale secondaire vient compléter cet aménagement (alignements d'arbres le long des voies principales...).

> **l'opération présente une diversité de types de logements et s'organise selon deux secteurs de densité de part et d'autre du parc central :**

- un secteur petits collectifs et/ou habitat intermédiaire le long de l'avenue R. Cassin avec des gabarits maximum de R+2+C à R+3 (étage partiel Y compris). Des transparences visuelles sont maintenues.

- un secteur habitat intermédiaire et/ou maisons groupées avec des gabarits maximum de R+1+C à R+2 (étage partiel Y compris). Les deux maisons rénovées et la ferme au Nord de la zone peuvent servir de volume / trame de référence (gabarit et implantation). Sur ce secteur, un maximum de 3 lots de maisons individuelles est rendu possible.

> **l'organisation générale favorise les principes bioclimatiques** avec une orientation préférentielle des façades principales vers le Sud ou parallèle à la rue du Champ de Mars. Les logements sont traversants ou bi-orientés.

ÉLÉMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS :

> **l'opération optimise l'utilisation des voiries existantes avec**, sur sa partie Est, des branchements directs sur la rue du Champ de Mars (accès stationnements) et un accès mutualisé sur la rue du Prédé.

Cette opération ne comporte aucune voirie traversante entre la rue du Prédé et l'avenue René Cassin, ou susceptible de traverser le coeur d'îlot vert et paysager aménagé au centre.

Une voie de desserte interne avec un accès sur la rue du Champ de Mars est créée, avec un principe de voie en impasse (comme illustré sur le schéma de principe ci-contre).

> **l'opération est irriguée par des liaisons cyclo-piétonnes** avec un axe principal mis en place au centre de ce futur petit quartier et un aménagement le long de la rue du Champ de Mars. Deux antennes secondaires sont prévues au niveau intermédiaire entre l'axe central et la rue du Prédé. La possibilité d'une liaison future doit être maintenue au niveau de la partie Nord, pour permettre de rejoindre à plus long terme la voie verte sur l'avenue René Cassin, nécessitant au préalable l'aménagement de la voirie communautaire.

RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture de cette zone AU1 PRÉ DEX devra se faire dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'en-semble portant sur la totalité de la zone**.

Un diagnostic sécurité voirie doit être établi préalablement pour définir les aménagements à réaliser au niveau du carrefour "rue du Champ de Mars /avenue René Cassin", et du branchement de la voie interne sur l'avenue René Cassin.

OAP n°4

Zone AU1 du CHEMIN DU PARC

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

Cette orientation d'aménagement concerne une petite zone, située dans le prolongement du chemin du Parc qui se termine en impasse, au Sud du vieux village de Barby et à proximité du parc de Malatray. Elle couvre des terrains à la base du coteau boisé et bordés en aval par le chemin des Amoureux.

SURFACE : 0,56 ha

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION, PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS :

- > un objectif de 7 à 10 logements ;
- > un accès unique dans la continuité du chemin du Parc, à partir de l'actuelle petite place de retournement, avec la mise en place d'une voie en impasse, qui s'inscrit dans le respect de la topographie du site, à partir du petit chemin actuel, qui partage la zone ;

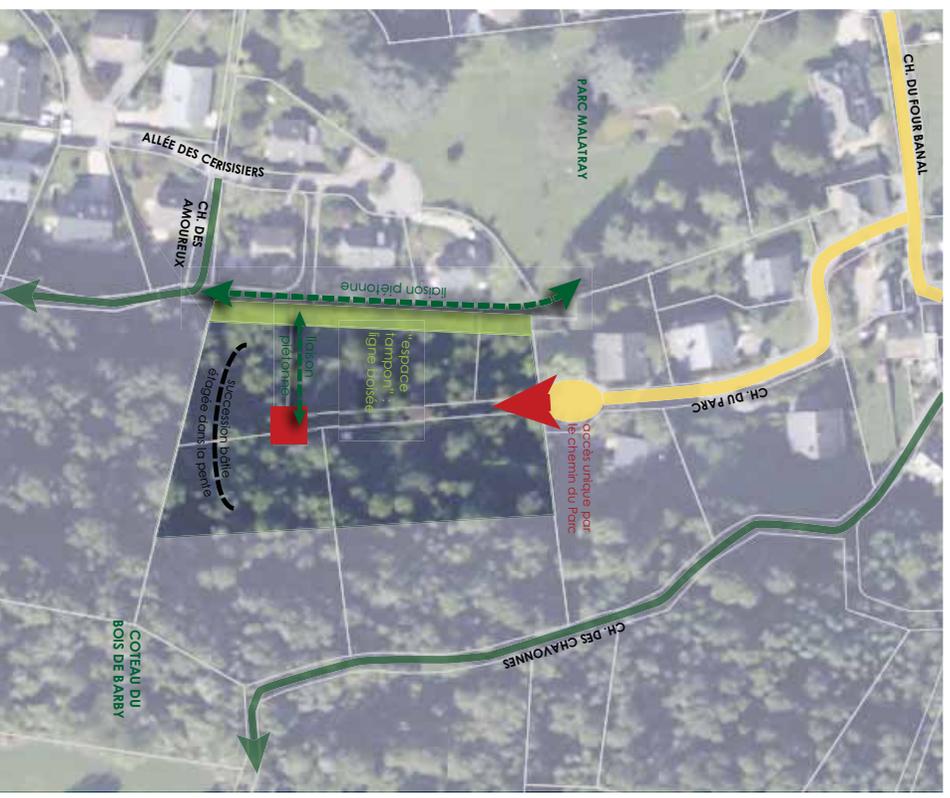


Vue de la zone dans le prolongement du chemin du Parc.

- > au niveau de la bordure Sud de l'opération, les constructions s'implantent de manière étagée dans la pente, constituant un petit front bâti qui "referme" l'opération ;
- > le maintien d'une frange boisée en bordure du chemin des Amoureux et le long de la liaison piétonne avec le parc Malatray ;
- > l'opération prévoit une liaison piétonne entre sa voie de desserte et le chemin des Amoureux avec un passage de 3 m de large minimum.

RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture de cette zone AU1 CHEMIN DU PARC devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

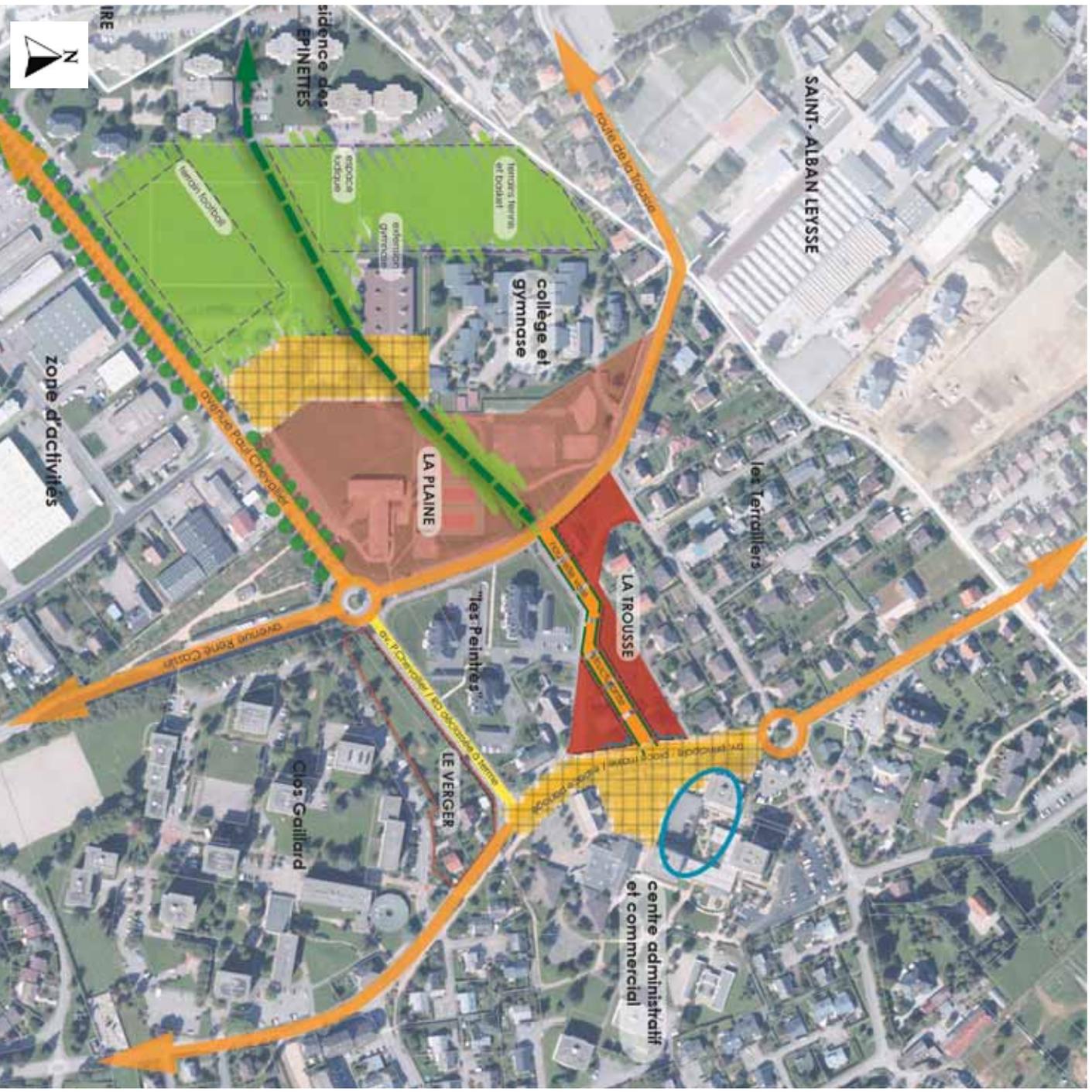




Vue de la liaison entre les Epinettes et la Mairie
à faire évoluer en mail paysager.



Vue de la place de la Mairie en direction de La Trousse





ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte une approche globale d'élargissement phasée du centre de gravité de la commune, de la place de la mairie au secteur de la Plaine, dans une logique de renouvellement urbain permettant d'améliorer la trame des espaces et équipements publics et de produire de nouveaux logements à toute proximité du centre.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION :

- > **ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS**, au niveau de la Plaine avec :
 - l'aménagement d'un parc sportif et éducatif intégrant le repositionnement des terrains de tennis et de basket, l'évolution fonctionnelle du terrain de football et l'extension du gymnase ;
 - la création d'un mail paysager à partir de la liaison piétonne existante, depuis la résidence des Epinettes jusqu'à la place de la Mairie ;
 - la création d'espaces ludiques ouverts à tous, venant se greffer le long du mail paysager.
- > **HABITAT**, avec l'identification de plusieurs îlots en renouvellement urbain au niveau de la TROUSSE et à plus long terme au niveau de la PLAINE, présentant au global un potentiel de 20 à 30 000 m² de surface de plancher sur les deux secteurs, dont environ 10 000 m² de surface de plancher pour le secteur de la TROUSSE, avec un objectif indicatif de 80 à 100 nouveaux logements.
- L'implantation de logements côte PLAINE dépendra des emprises foncières nécessaires à la programmation d'équipements et espaces publics.

L'objectif de mixité sociale est de 35% de logements aidés, dont :

- **10% minimum de Logement Locatif Social**
- **et 20% minimum de logements en Accession Sociale et Abordable** au sens du Programme Local de l'Habitat adopté le 19 décembre 2013 ou des modalités ultérieurement définies par Chambéry métropole Coeur des Bauges. Cet objectif s'applique à l'ensemble des logements sur chacun des deux secteurs (TROUSSE et PLAINE). Au sein de chaque secteur, il pourra être modulé et ajusté au fur et à mesure de la réalisation des constructions.
- > **ACTIVITÉS**, avec au niveau de la nouvelle façade bâtie en bordure de l'avenue Principale, des RDC pouvant accueillir des locaux à usage de services et commerces, en cohérence avec la reconfiguration progressive du centre commercial et administratif existant sur la place de la mairie.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

> **La trame des espaces et équipements publics est améliorée et renforcée, sur le principe d'un grand parc** qui se développe depuis l'espace sportif et éducatif des Epinettes jusqu'à la mairie avec un long mail paysager. C'est l'ossature de ces espaces publics qui définit les nouveaux îlots constructibles sur un mode de parc habité.

Cet environnement végétal et paysager se diffuse entre les nouvelles constructions et sur les espaces en transition avec les secteurs déjà urbanisés comme l'ensemble bâti des Peintres (immeubles Monet, Cézanne et Matisse) au Sud ou le quartier à dominante pavillonnaire des Terrailleurs au nord. Cela participe à la qualité du cadre du vie (aire de détente, aire de jeux, secteur de jardins...) et a également pour fonction de gérer les eaux pluviales. Des circulations cyclo-piétonnes secondaires sont mises en place à partir de cet axe central.

Ce concept de parc habité s'accompagne d'une exigence élevée en matière de gestion du stationnement automobile enterré et d'un traitement paysager soigné pour le stationnement en aérien.

> **la voie structurante d'entrée sur Barby est redessinée** pour casser l'effet de grande ligne droite de l'avenue Paul Chevallier, renforcer le centre de gravité de la Place de la Mairie et desservir les opérations d'habitat du secteur de la TROUSSE aujourd'hui en impasse.

Cette nouvelle voie s'inscrit, à terme, dans le prolongement du mail paysager du secteur de la Plaine. Elle permet une circulation double sens, le passage des bus de ville, du stationnement linéaire, des aménagements cyclo-piétons. Elle débouche sur un espace partagé qui couvre l'avenue Principale et améliore la transition avec la place de la mairie.

Le tronçon de l'avenue Paul Chevallier compris entre le rond point de la Trousse et l'avenue Principale retrouvera à terme un statut de voirie secondaire.

> **L'îlot constructible de la TROUSSE se compose d'immeubles d'habitat collectif** avec des gabarits compris entre R+2+étage partiel et R+3+étage partiel.

Les constructions viennent souligner l'espace public. Sur l'ensemble des constructions, les logements sont prêtertiellement traversants ou bi-orientés, avec une trame bâtie qui n'exède pas une épaisseur de 12 m environ.

Les rez-de-chaussée à destination de nouveaux locaux de commerces ne peuvent se localiser que sur l'avenue Principale ou au niveau de son croisement avec la nouvelle voie.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Phase 1 : Secteur UC TROUSSE où l'urbanisation peut s'engager avec des constructions qui s'inscrivent en compatibilité avec cette OAP et dans le respect du règlement établi pour ce secteur.

Phase 2 : Zone AU1 PLAINE où à plus long terme l'urbanisation pourra s'engager au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Phase indépendante : secteur UC du VERGER où la servitude de projet figurée par une trame au Règlement graphique (*cf. document n°4 du PLU*) est maintenue sur le terrain non bâti qui borde l'avenue Paul Chevallier. La constructibilité y est limitée, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la collectivité, conditionnée à l'évolution de statut de cette voirie départementale.

OAP n°6 organisation commerciale

En cohérence avec la volonté de la commune affichée au niveau du PADD :

> d'une part, de permettre la réorganisation et le confortement du centre commercial du Clos Besson pour aller vers une amélioration fonctionnelle, notamment en matière d'accessibilité, et une meilleure visibilité commerciale, en lien avec le secteur d'urbanisation du TRIANGLE DE LA TROUSSE, qui se développe de l'autre côté de l'avenue Principale ;

> et d'autre part, de réaffirmer la vocation économique exclusive de la ZA des Epinettes, afin de pérenniser et dynamiser cette zone, qui participe à la dynamique économique de l'agglomération en offrant un site à caractère principalement industriel et artisanal bien inséré en milieu urbain ;

L'organisation commerciale est précisée sur ces deux secteurs, comme indiquée sur le schéma ci-dessous.

Les nouvelles implantations de **COMMERCE DE PROXIMITÉ** et de **COMMERCE DE DÉTAIL ALIMENTAIRE** se localiseront au niveau de ce secteur central.



Au niveau commercial, exceptées les activités commerciales existantes et les nouvelles activités de restauration, la ZA des EPINETTES ne pourra accueillir que du **COMMERCE DE GROS** (intégrant une tolérance pour une part marginale de commerce de détail liée à l'activité principale de commerce de gros).

PLAN LOCAL URBANISME

modification n°01

4.1

Règlement écrit



PLU approuvé par délibération du conseil municipal du :	18 mars 2013
Modification n°01 approuvée par délibération du conseil communautaire du :	7 septembre 2017

Sommaire

Notes de présentation du Règlement

page 3

Titre 1 – dispositions applicables aux ZONES URBAINES

page 7

- chapitre 1 – dispositions applicables à la zone UA 8
- chapitre 2 – dispositions applicables à la zone UC 18
- chapitre 3 – dispositions applicables à la zone UD 29
- chapitre 4 – dispositions applicables à la zone UE 39
- chapitre 5 – dispositions applicables à la zone UX 48

Titre 2 – dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

page 55

- chapitre 1 – dispositions applicables à la zone AU1 VIEUX VILLAGE 56
- chapitre 2 – dispositions applicables à la zone AU1 GRAND CLOS 65
- chapitre 3 – dispositions applicables à la zone AU1 PRÉ DEX 75
- chapitre 4 – dispositions applicables à la zone AU1 CHEMIN DU PARC 85

Titre 3 – dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

page 95

- dispositions applicables à la zone A 96

Titre 4 – dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

page 103

- dispositions applicables à la zone N 104

Notes de présentation du Règlement

Le présent Règlement écrit s'applique au territoire de la commune de BARBY (Savoie).
Il est accompagné d'un Règlement graphique au 1/2000ème couvrant l'ensemble du territoire communal (Cf. *document n°4.2*).

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU DOCUMENT :

Les dispositions écrites et graphiques du Règlement ont la même valeur juridique.

Les prescriptions graphiques du Règlement ont notamment pour objet l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la mise en valeur présentant un intérêt écologique ou patrimonial au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, soit à la gestion de formes urbaines, soit à l'organisation de la trame viaire, soit à la protection de terrains cultivés en zones urbaines au titre de l'article L123-1-5-9° du Code de l'Urbanisme, soit à des servitudes d'urbanisme particulières, comme les emplacements réservés au titre de l'article L123-1-8° du Code de l'Urbanisme, les servitudes de projet au titre de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme, les secteurs présentant un objectif de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme présente 4 catégories de zones :

Les **ZONES U**, dites « zones urbaines », qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Cf. *Titre 1 du présent document*).

Les **ZONES AU**, dites « zones à urbaniser », qui correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux existants à leurs périphéries ont une capacité suffisante. Il s'agit de zones de type AU1, zones à urbaniser dites « souples ». Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (Cf. *Titre 2 du présent document*).

Les **ZONES A**, dites « zones agricoles », qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Cf. *Titre 3 du présent document*).

Les **ZONES N**, dites « zones naturelles et forestières », qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (Cf. *Titre 4 du présent document*).

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités et repérés sur les documents graphiques par leurs indices respectifs (Cf. *document n°4.2*).

RAPPEL DES DISPOSITIONS IMPÉRATIVES DES RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Article R1111-2 du Code de l'Urbanisme – le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique**, ou sont situées à proximité de telles constructions.

Article R1111-4 du Code de l'Urbanisme – un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à **compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (complétés par l'article L531-14 du Code du Patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 sur l'archéologie préventive)**.

Article R1111-15 du Code de l'Urbanisme – le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L1110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature **à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

Article R1111-21 du Code de l'Urbanisme – le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature **à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du PLU (*Cf document n°5*), comprenant un tableau et un plan.

Les dispositions du présent Règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

ADAPTATIONS MINEURES (article L123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions des articles 3 à 13 de chacune des zones du présent Règlement, sauf pour les interdictions, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec ces dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS À AUTORISATION D'URBANISME

Outre les constructions soumises de fait au régime des autorisations d'urbanisme, certaines occupations ou utilisations du sol doivent également s'y conformer.

Cela concerne :

- l'édification de clôtures dans les conditions fixées à l'article R421.12 du Code de l'Urbanisme ;
- les démolitions conformément à l'article R421.27 du Code de l'Urbanisme, sur tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- tous travaux, installations et aménagements affectant des éléments bâtis ou éléments de paysage, secteurs d'habitats naturels à protéger pour leurs intérêts culturels, historiques ou écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction n'est pas interdite en raison de risques naturels.

RISQUES D'ORIGINE NATURELLE

Barby est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin chambérien, approuvé le 28 juin 1999. Le territoire communal est soumis aux prescriptions générales (zone BL), qui imposent notamment un recul de 10 m par rapport à la limite haute de berges des cours d'eau et ruisseaux. Ce point est repris au niveau de l'article 4 des différentes zones concernées dans le PLU.

Le Règlement graphique du PLU fait également apparaître des secteurs indicés « i » signalant l'existence d'un risque d'origine naturelle. Il s'agit de la zone 2 (I2) du PPRI, non constructible, qui porte sur des zones inondables en milieu urbain, soit encore vierges de construction qu'il convient de conserver comme telles, soit déjà urbanisées où seules les extensions sont autorisées sous conditions. Cette zone doit permettre de gérer l'existant.

L'extrait du document (plan et prescriptions) qui concerne le territoire de la commune de Barby est joint aux Annexes du PLU (*cf. document n°5*).

NUISANCES LIÉES AUX ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, ARTISANALES, SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES

Les constructions à destination industrielle, artisanale, scientifique ou technique doivent être conçues, qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi de 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, de manière à prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Les moyens techniques à mettre en oeuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

L'article 13 de la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction des caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

- le décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999.

A ce titre, est concerné un tronçon au voisinage de la RD9 (avenue Paul Chevallier), classée en infrastructure bruyante de catégorie 4 et générant une bande d'isolement de 30m de part et d'autre de l'infrastructure.

Ce secteur affecté par le bruit est reporté sur le règlement graphique du PLU (*Cf. document n°4.2*).

A l'intérieur de cette bande, les constructeurs des bâtiments concernés par cette réglementation devront respecter les valeurs minimales d'isolement acoustique.

TITRE 1

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

A titre informatif, la zone UA correspond à une zone équipée, qui recouvre la zone bâtie du vieux village et des secteurs de constructions anciennes.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat en permettant une réhabilitation de qualité et de nouvelles constructions ou extensions s'intégrant dans le tissu bâti ancien. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend :

- **un secteur de jardins (terrains cultivés)** à protéger au titre de l'article L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme ;
- **des arbres isolés repérés pour des motifs paysagers et écologiques** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- **un secteur UAp**, correspondant à des éléments du paysage urbain (éléments bâtis et parcs) à protéger pour leurs intérêts culturels et écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à l'exception de celles autorisées à l'article 2 *ci-dessous* ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole

- industriel
- d'entrepôt

- les éoliennes ;
- les annexes qui ne constituent pas une annexe d'une habitation sur le même îlot de propriété, à l'exception du cas ci-dessous ;

- **dans le secteur de jardins (terrains cultivés) à protéger au titre de l'article L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme** : toute nouvelle construction est interdite à l'exception des annexes.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- l'extension, la création et le changement de destination de constructions pour usage d'artisanat, de commerce ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone, ne soient pas sources de nuisances et que la construction conserve ou intègre une partie d'habitation.

et plus particulièrement :

- **dans le secteur UAp :**
 - l'aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface, avec ou sans changement de destination, et l'extension dans la limite de 45 m2 de Surface de Plancher par construction, non renouvelable ;
 - les annexes à l'habitation, sur le même îlot de propriété, à condition qu'elles présentent une cohérence architecturale avec le bâti ou une bonne intégration paysagère dans le parc ;
 - les travaux et aménagements, y compris les accès sous réserve qu'ils participent à l'entretien du domaine et ne portent pas atteinte à la préservation de l'intégrité paysagère du parc ;
- **dans le secteur de jardins (terrains cultivés) à protéger au titre de l'article L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme** : seules sont admises les annexes à l'habitation, à raison d'une annexe par unité foncière et à condition de respecter une emprise au sol maximum de 25m2 .

Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, la totalité de la zone UA et des secteurs UAp est soumise au permis de démolir.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage

suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés, sauf en cas d'impossibilité technique.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m de large minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (*Cf. document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination nécessitant une intervention sur les réseaux, il devra être mis en place une infrastructure adaptée à la desserte des bâtiments ou installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies.

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite de référence.

Cas particuliers :

- **au niveau d'une partie de la rue du village**, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*), les constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 3 m. Le respect de cette marge de recul s'applique à la façade sur rue du corps principal du bâtiment. Des décrochés de façade sont autorisés. Cette règle ne s'applique plus en cas d'extension de la construction ou en cas de la réalisation d'une nouvelle construction, utilisant la profondeur de la parcelle.
- **au niveau de la route du château**, les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de référence, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*).
- **au niveau du secteur de jardins** (terrains cultivés) **à protéger au titre de l'article L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme** : les annexes devront s'implanter en limite de référence et sur une profondeur maximum de 5 m par rapport à cette limite.

Règles particulières :

- une tolérance de 1m, en avant de la limite de référence, peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le

- gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m de haut par rapport au niveau du sol à son aplomb ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur, y compris sur le Domaine Public, sur autorisation du gestionnaire de voirie, pour s'assurer que cela ne compromette pas les circulations ;
- pour les annexes isolées, si elles ne sont pas implantées sur la limite de référence, alors elles devront s'établir à une distance minimum équivalente à H/2, sans tolérance de débord d'aucune sorte sur le Domaine Public ;
- les piscines devront respecter un recul de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite de référence.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

CAS 1 - Secteur en ordre continu :

Dans les secteurs où l'ordre continu des constructions, d'une limite latérale à l'autre, est la règle générale et sauf exception due à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, cet ordre doit être poursuivi.

CAS 2 - Secteur en ordre discontinu :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières par rapport au CAS 2, ci-dessus :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.

En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant, le long de cette limite ;
 - aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments joints, présentant une cohérence architecturale ;
 - aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.
- Cas particuliers des annexes :**
- Les annexes séparées ou non des constructions d'habitation pourront :
- soit être établies en application de l'article UA 7 - CAS 2 *ci-dessus*.
 - soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur.
 - soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur hors tout de l'annexe ne devra pas dépasser 7 m. Elle ne devra comporter aucune ouverture le long des limites.

Pour les piscines, ce recul sera de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UA9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain aménagé après travaux; si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

Exceptionnellement, pour les annexes situées **au niveau du secteur de jardins** (terrains cultivés) à **protéger au titre de l'article L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme** repéré au Règlement graphique (*cf. document n°4.2*), le calcul de la hauteur se fera par rapport au niveau de la voirie existante (rue du village).

En cas de toiture terrasse pour les annexes, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

Sauf exception due à la réhabilitation d'un bâtiment dans son volume, la hauteur maximale, hors tout, ne doit pas dépasser 11 m, avec un gabarit maximum de R+2 niveaux+combles (R+2+C) (*équivalent au secteur H3*).

Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des annexes :

La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative ou en limite d'emprise publique, cette hauteur hors tout est ramenée à 3 m maximum.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultation architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'utilisation de blocs de pierres de taille supérieure à 50cm, pour la réalisation de soutènement, sera

proscrit.

2. aspect des toitures :

Les toitures des constructions à pans, hors annexes, auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, présenteront deux pans minimum.

Les pentes de toitures doivent être :

- comprises entre 70% et 100% pour les constructions principales ;
- de 30% minimum dans le cas des annexes, auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, et des annexes séparées du volume de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect ardoise, à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

Ces dispositifs solaires devront être intégrés au plan de la toiture et présenter un aspect faiblement irisé.

A l'exception des volumes de couronnement qui doivent obligatoirement présenter une toiture à pans, les toitures terrasse sont autorisées, à condition :

- soit de présenter un aspect fini de toiture végétalisée ;
- soit de correspondre à une terrasse accessible depuis un logement et/ou à un élément de liaison architecturale.

Pour les annexes séparées du volume de la construction principale, les toitures terrasse sont également autorisées mais devront être obligatoirement végétalisées.

Au niveau du secteur UAp, la création d'ouvertures dans la toiture est autorisée, mais celles-ci devront respecter et s'adapter au caractère architectural de la construction dans leur quantité et leur forme. Il pourra être imposé des ouvertures de type jacobine à la place des fenêtres de toit.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. aspects des façades :

Les façades doivent présenter des teintes d'ocres, de gris ou une teinte de bois naturel.

Pour les huisseries et les volets, le blanc est interdit.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

4. tenue des constructions :

Les constructions et les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Le non respect de ces dispositions pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles sont prévues, l'unité d'aspect par rapport aux clôtures voisines existantes sera recherchée.

Elles peuvent être constituées de grilles, de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur totale ne peut dépasser 1,30 m, celle du mur bahut 0,40 m.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.

Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

Les murs traditionnels existants devront être maintenus en l'état. La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Au niveau du secteur UAp, en cas de remplacement des portails, cela devra être fait dans le respect du cadre architectural des lieux.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eau de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m x 2,50 m, hors accès. Dans le cas d'un parking en ouvrage, enterré ou semi-enterré, la superficie minimum à prendre en compte par emplacement, en intégrant la voie d'accès située dans l'ouvrage, est de 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ **pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec un minimum de 1 place par logement.

Pour toute opération comportant plus d'une place, celles-ci devront être réalisées à 50% minimum dans le volume de la construction principale ou en parking couvert, non cloisonné ; avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins un espace de type cave privative ou équivalent par logement.

- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;

- pour le stationnement des deux roues :
 - . 1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos et couvert extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,50 m2 par tranche de 65 m2 de SP.
 - Pour toute opération à partir de 5 logements ou 5 lots, dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m2, être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique.
 - . un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements, pour toute opération à partir de 5 logements.
- **pour les constructions à usage commercial ou artisanal**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m2 de Surface de Plancher.
- **pour les constructions à usage de bureaux**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m2 de Surface de Plancher.
- **pour les constructions à usage :**
 - d'hôtellerie : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
 - de restauration : 1 place pour 30m2 de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.
- **pour les équipements publics :**

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier du respect des règles de stationnement.
- Il devra être appliqué un principe de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (habitat / activité), favorisant une mutualisation des places. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasses, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

En cas de parking enterré, la dalle supérieure, hors constructions, terrasses privatives aménagées, parvis et

aires de jeux, et non indispensable aux circulations et stationnements, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum et être végétalisée.

Un dispositif devra également être mis en place pour les murs de soutènement ou les soubassements des constructions correspondant à des niveaux de parking ou cave intégrés dans la pente, à partir de 2m de hauteur « hors sol », pour assurer leur végétalisation.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (ex : charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe de type prairie naturelle. Les haies monospécifiques (ex : thuyas, lauriers...) sont interdites.

Lorsque des talus sont créés ou maintenus, ils devront être végétalisés.

Dans le secteur UAp, la qualité paysagère des parcs doit être préservée.

Les arbres isolés repérés pour des motifs paysagers et écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus et conservés, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public. En cas de disparition, ils devront être remplacés par un sujet d'essence proche et de même développement.

2. Les surfaces de stationnement, accès privés et circulations piétonnes seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

A titre informatif, la zone UC correspond à une zone équipée, qui recouvre les secteurs d'habitat de type collectif.

La vocation principale de ces secteurs est d'accueillir de l'habitat en permettant une densification raisonnée du tissu bâti existant. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend :

- **des éléments bâtis à protéger pour leurs intérêts culturels et historiques** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- **des alignements d'arbres repérés pour des motifs paysagers et écologiques** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- **une servitude de projet** en application de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme, sur le secteur « **centre commercial du Clos Besson / impasse de la Trousse** » et le **terrain situé en bordure de l'avenue Paul Chevallier en entrée de ville**. Ce secteur doit faire l'objet d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune dans un délai maximal de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

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

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt

- **au niveau du secteur « centre commercial du Clos Besson / impasse de la Trousse » où s'applique une servitude de projet au titre de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme** : toute nouvelle construction ou installation est interdite, à l'exception de celles autorisées sous condition au niveau de l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- l'extension, la création et le changement de destination de constructions pour usage d'artisanat, de commerce ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone, ne soient pas sources de nuisances et que la construction conserve ou intègre une partie d'habitation ;
- l'extension et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.
- les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture.

et plus particulièrement :

- **au niveau du secteur « centre commercial du Clos Besson / impasse de la Trousse » où s'applique une servitude de projet au titre de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement, uniquement** :
 - les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - l'aménagement dans le volume bâti sans limitation de surface et l'extension des constructions existantes, à condition d'être limitée à 30 m2 de Surface de Plancher, non renouvelable.
- **pour les éléments bâtis à protéger pour leurs intérêts culturels et historiques au titre de l'article L123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme** : l'aménagement avec ou sans changement de destination, l'extension ou la construction à condition de s'inspirer de la volumétrie du bâti existant, et de permettre une évolution contemporaine respectueuse de l'identité architecturale et patrimoniale du bâti d'origine.
Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique (cf. document 4.2), les constructions devront respecter les mesures d'isolement acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur les routes départementales ou les voies communales importantes peuvent à ce titre être interdits ou n'être autorisés qu'après la réalisation des aménagements nécessaires, notamment au besoin, la réalisation d'accès perpendiculairement à l'axe des routes départementales.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés, sauf en cas d'impossibilité technique.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m de large minimum.

Cette largeur minimum sera portée à 5 m minimum pour les opérations à partir de 5 logements OU 5 lots, sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies publiques existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, qui permettent un sens unique de circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Pour toute opération d'habitat à partir de 5 logements ou 5 lots, ou lorsqu'un tracé de principe figure au Règlement graphique (*cf. document n°4.2*) au titre de l'article L123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, des dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles pourront être imposées. Elles devront alors présenter une largeur minimum de 1,40 m et être traitées préférentiellement avec un revêtement perméable.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (*Cf. document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. Notamment, l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de route départementale devra être pris en compte.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privée, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) seront préférentiellement intégrés aux constructions.

Pour toute construction ou installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination nécessitant une intervention sur les réseaux, il devra être mis en place une infrastructure adaptée à la desserte des bâtiments ou installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Pour toute nouvelle opération à partir de 5 logements, il pourra être demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte avec le minimum de manœuvre.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies.

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- 5 m par rapport à la limite de référence, pour les voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 3 m par rapport à la limite de référence, pour les autres voies.

Cas particuliers :

- **au niveau de l'avenue Paul Chevallier**, le recul est de 20 ou 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*).
- **au niveau de l'avenue René Cassin**, le recul est de 14 m minimum par rapport à l'axe de la voie, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*).

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur, y compris sur le Domaine Public, sur autorisation du gestionnaire de voirie, pour s'assurer que cela ne compromet pas les circulations ;
- pour les annexes isolées, elles pourront s'établir à une distance minimum équivalent à H/2 par rapport à la limite de référence, sans tolérance de débord d'aucune sorte sur le Domaine Public ;
- les piscines devront respecter un recul de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite de référence.

En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant, le long de cette limite ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments joints, présentant une cohérence architecturale ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes séparées ou non des constructions d'habitation pourront :

- soit être établies en application de la Règle générale *ci-dessus*.
- soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur.
- soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur hors tout de l'annexe ne devra pas dépasser 7 m. Elle ne devra comporter aucune ouverture le long des limites.

Pour les piscines, ce recul sera de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain aménagé après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

En cas de toiture terrasse, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

Sauf exception due à la réhabilitation d'un bâtiment dans son volume, et sauf si une servitude spécifique s'impose, la hauteur maximale hors tout des constructions ne doit pas dépasser, en fonction des différents secteurs repérés au Règlement graphique (*Cf. document n°4.2*) :

- secteur H1 = 17,5 m
 - secteur H2 = 14 m
- Cette hauteur hors tout est ramenée à 12,50 m, en cas de toiture terrasse, avec un gabarit maximum de R+3 niveaux
- secteur H3 = 11 m, avec un gabarit maximum à R+2 niveaux en étage complet ou partiel, avec une toiture à pans ;

Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des annexes :

La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite de propriété, cette hauteur hors tout est ramenée à 3 m maximum.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultation architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

2. aspect des toitures :

Les toitures des constructions à pans, hors annexes, auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, présenteront deux pans minimum.

La pente doit être de :

- 40% minimum dans le cas des constructions principales ;
- 30% minimum dans le cas des auvents et vérandas majoritairement vitrés contigus à la construction principale, et des annexes.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. aspects des façades :

Les façades doivent présenter des teintes d'ocres, de gris, de pastels ou une teinte de bois naturel.

Dans le cas de la réalisation d'étage partiel, les volumes de couronnement devront créer des effets de retrait ou de césure par rapport au nu général de la façade.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

4. tenue des constructions :

Les constructions et les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Le non respect de ces dispositions pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles sont prévues, l'unité d'aspect par rapport aux clôtures voisines existantes sera recherchée.

Elles peuvent être constituées de grilles, de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur totale ne peut dépasser 1,30 m, celle du mur bahut 0,40 m.

Le long de l'avenue Principale, le long de la route de Leyse, le long de la route de la Trousse, le long de la rue du Prédé depuis l'avenue de l'Eglise jusqu'à la rue du Champ de Mars, les clôtures pourront être constituées de grillages, grilles ou palines verticales jointives ou non de ton bois avec poteaux dans le même matériau que la clôture. La hauteur totale ne peut dépasser 1,70 m et celle du mur bahut 0,50 m.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.

Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

Les murs traditionnels existants devront être maintenus en l'état. La réhabilitation ou la reconstruction à

l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de la mise en place d'un portail, il devra être en harmonie avec le style de la clôture et être réalisé en retrait de la voirie publique ou de desserte collective pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et de triangles de visibilité.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eau de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DAIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m x 2,50 m, hors accès. Dans le cas d'un parking en ouvrage, enterré ou semi-enterré, la superficie minimum à prendre en compte par emplacement, en intégrant la voie d'accès située dans l'ouvrage, est de 21 m2 de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m2 de SP, avec un minimum de 1 place par logement.

Ces places devront être réalisées à 50% minimum dans le volume de la construction principale ou en parking couvert, non cloisonné ; avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins un espace de type cave privative ou équivalent par logement.

- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;

- pour le stationnement des deux roues :

- . 1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos et couvert extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,50 m2 par tranche de 65 m2 de SP.

Pour toute opération à partir de 5 logements ou 5 lots, dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m2, être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique.

. un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements, pour toute opération à partir de 5 logements.

- **pour les constructions à usage commercial ou artisanal**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m2 de Surface de Plancher.Pour les opérations commerciales présentant une surface de vente de plus de 300 m2, au moins 20% du total des places de stationnement doivent être aménagées dans le volume de la construction.
- **pour les constructions à usage de bureaux**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m2 de Surface de Plancher.
- **pour les constructions à usage :**
 - **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
 - **de restauration** : 1 place pour 30m2 de Surface de Plancher.Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

■ **pour les équipements publics :**
Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier du respect des règles de stationnement.
- Il devra être appliqué un principe de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (habitat / activité), favorisant une mutualisation des places. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasses, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

En cas de parking enterré, la dalle supérieure, hors constructions, terrasses privées aménagées, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum et être végétalisée.

Un dispositif devra également être mis en place pour les murs de soutènement ou les soubassements des constructions correspondants à des niveaux de parking ou cave intégrés dans la pente, à partir de 2m de hauteur « hors sol », pour assurer leur végétalisation.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (ex : charmillie, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe de type prairie naturelle. Les haies monospécifiques (ex : thuyas, lauriers...) sont interdites.

Lorsque des talus sont créés ou maintenus, ils devront être végétalisés.

En bordure des voies, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie, en alignement ou des noues paysagères.

Des écrans, plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements automobiles, toutes les 7 places minimum. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimale de 1 m, hors bordure.

Les alignements d'arbres repérés pour des motifs paysagers et écologiques au titre du L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus et conservés, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public. En cas de disparition, ils devront être remplacés par un sujet d'essence proche et de même développement.

2. Les surfaces de stationnement, accès privés et circulations piétons seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Pour toute opération à partir de 10 logements, il sera aménagé au minimum une aire de détente et de jeux d'une surface totale cumulée de 100 m² minimum.

4. Pour toute opération à partir de 10 logements, au minimum, une aire de compostage collectif devra être prévue sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE UD

A titre informatif, la zone UD correspond à une zone équipée, qui recouvre les secteurs d'habitat de type pavillonnaire de la commune.

La vocation principale de ces secteurs est d'accueillir de l'habitat en permettant une densification raisonnée du tissu bâti existant. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend :

- **des éléments bâtis à protéger pour leurs intérêts culturels et historiques** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- **un secteur UD COTEAU** présentant des prescriptions plus contraignantes en matière de gestion des eaux pluviales (*cf. article 4*) et de stationnement (*cf. article 12*).

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

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 *ci-dessous* ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes, hormis celui permis à l'article R111-40 2° du Code de l'Urbanisme, qui stipule que les caravanes peuvent être entrecroisées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les terrains de camping-caravanning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt
- les annexes qui ne constituent pas une annexe d'une habitation sur le même îlot de propriété.

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- l'extension, la création et le changement de destination de constructions pour usage d'artisanat, de commerce ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone, ne soient pas sources de nuisances et que la construction conserve ou intègre une partie d'habitation ;
- les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture.

et plus particulièrement :

- **pour les éléments bâtis à protéger pour leurs intérêts culturels et historiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** : l'aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface, avec ou sans changement de destination, et l'extension à condition de s'inspirer de la volumétrie du bâti existant, dans la limite de 30 m2 de Surface de Plancher par construction, non renouvelable.
Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique (cf. *document 4.2*), les constructions devront respecter les mesures d'isolement acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur les routes départementales ou les voies communales importantes peuvent à ce titre être interdits ou n'être autorisés qu'après la réalisation des aménagements nécessaires, notamment au besoin, la réalisation d'accès perpendiculairement à l'axe des routes départementales.

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés, sauf en cas d'impossibilité technique.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m de large minimum.

Cette largeur minimum sera portée à 5 m minimum pour les opérations à partir de 5 logements ou 5 lots, sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies publiques existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, qui permettent un sens unique de circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Pour toute opération d'habitat à partir de 5 logements ou 5 lots, ou lorsqu'un tracé de principe figure au Règlement graphique (*cf. document n°4.2*) au titre de l'article L123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, des dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles pourront être imposées. Elles devront alors présenter une largeur minimum de 1,40 m et être traitées préférentiellement avec un revêtement perméable.

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (*Cf. document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de

rétenition étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. Notamment, l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de route départementale devra être pris en compte.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination nécessitant une intervention sur les réseaux, il devra être mis en place une infrastructure adaptée à la desserte des bâtiments ou installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Pour toute nouvelle opération à partir de 5 logements ou 5 lots, il pourra être demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte avec le minimum de manœuvre.

ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies.

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- 5 m par rapport à la limite de référence, pour les voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 3 m par rapport à la limite de référence, pour les autres voies.

Cas particuliers :

- **au niveau de l'avenue Paul Chevallier**, le recul est de 20 minimum par rapport à l'axe de la voie, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*) ;
- **au niveau de la RD11**, le recul est de 14 m minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- **au niveau du chemin des Boîtes**, le recul est de 10 m minimum par rapport à la limite de référence, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*).

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur, y compris sur le Domaine Public, sur autorisation du gestionnaire de voirie, pour s'assurer que cela ne compromette pas les circulations ;
- pour les annexes isolées, elles pourront s'établir à une distance minimum équivalente à H/2 par rapport à la limite de référence, sans tolérance de débord d'aucune sorte sur le Domaine Public ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage dont l'accès voiture se situe côté voie publique, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m devant l'entrée du garage, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement d'un triangle de visibilité ;
- les piscines devront respecter un recul de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite de référence.

En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur ;
- lorsque la limite séparative est définie par un ruisseau, toute construction nouvelle, extension d'une construction existante et annexes doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à la limite haute des berges.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant, le long de cette limite ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments joints,

- présentant une cohérence architecturale ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes séparées ou non des constructions d'habitation pourront :

- soit être établies en application de la Règle générale *ci-dessus*.
- soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur.
- soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur hors tout de l'annexe ne devra pas dépasser 7 m. Elle ne devra comporter aucune ouverture le long des limites.

Pour les piscines, ce recul sera de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin.

ARTICLE UD8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UD9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain aménagé après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

En cas de toiture terrasse, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

Sauf exception due à la réhabilitation d'un bâtiment dans son volume, la hauteur maximale hors tout ne doit pas dépasser 9 m (*équivalent au secteur H4*).

Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des annexes :

La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite de propriété, cette hauteur hors tout est ramenée à 3 m maximum.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
L'utilisation de blocs de pierres de taille supérieure à 50cm, pour la réalisation de soutènement, sera prescrit.

2. aspect des toitures :

Les toitures des constructions à pans, hors annexes, auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, présenteront deux pans minimum.

La pente doit être :

- comprise entre 70% et 100% dans le cas des constructions principales ;
- et de 30% minimum dans le cas des auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, et des annexes.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

A l'exception de la transformation des toitures du secteur UD CLOS BESSON repéré au Règlement graphique (*cf. document n°4.2*), les toitures terrasse sont autorisées.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. aspects des façades :

Les façades doivent présenter des teintes d'ocres, de gris, de pastels ou une teinte de bois naturel.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.
Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

4. tenue des constructions :

Les constructions et les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Le non respect de ces dispositions pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles sont prévues, l'unité d'aspect par rapport aux clôtures voisines existantes sera recherchée.

Elles peuvent être constituées de grilles, de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur totale ne peut dépasser 1,30 m, celle du mur bahut 0,40 m.

Le long de l'avenue Principale, le long de la route de Leyesse, le long de la route de la Trousse, le long de la rue du Prédé depuis l'avenue de l'Eglise jusqu'à la rue du Champ de Mars, les clôtures pourront être constituées de grillages, grilles ou palines verticales jointives ou non de ton bois avec poteaux dans le même matériau que la clôture. La hauteur totale ne peut dépasser 1,70 m et celle du mur bahut 0,50 m.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.

Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

Les murs traditionnels existants devront être maintenus en l'état. La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de la mise en place d'un portail, il devra être en harmonie avec le style de la clôture et être réalisé en retrait de la voirie publique ou de desserte collective pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et de triangles de visibilité.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m x 2,50 m, hors accès. Dans le cas d'un parking en ouvrage, enterré ou semi-enterré, la superficie minimum à prendre en compte par emplacement, en intégrant la voie d'accès située dans l'ouvrage, est de 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m2 de SP, avec un minimum de 1 place par logement.
- Et plus spécifiquement sur le secteur UD COTEAU** repéré au Règlement graphique (cf. document n°4.2), 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 40 m2 de SP, avec un minimum de 1,5 places par logement.

Pour toute opération comportant plus d'une place, celles-ci devront être réalisées à 50% minimum dans le volume de la construction principale ou en parking couvert, non cloisonné ; avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins un espace de type cave privative ou équivalent par logement.

- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;

- pour le stationnement des deux roues :

- . 1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos et couvert extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,50 m2 par tranche de 65 m2 de SP.

Pour toute opération à partir de 5 logements ou 5 lots, dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m2, être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique.

. un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements, pour toute opération à partir de 5 logements.

- **pour les constructions à usage commercial ou artisanal**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m2 de Surface de Plancher.

- **pour les constructions à usage de bureaux**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m2 de Surface de Plancher.

- **pour les constructions à usage :**

- **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres

- **de restauration** : 1 place pour 30m2 de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

- **pour les équipements publics :**

Le nombre de places de stationnement (Voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier du respect des règles de stationnement.
- Pour les éléments bâtis à protéger pour leurs intérêts culturels et historiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés avenue de Salins au Règlement graphique, il ne sera pas exigé de places de stationnement en cas de réhabilitation avec ou sans changement de destination, et extension ;

- Il devra être appliqué un principe de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (habitat / activité), favorisant une mutualisation des places. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement.

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasses, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

En cas de parking enterré, la dalle supérieure, hors constructions, terrasses privées aménagées, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum et être végétalisée.

Un dispositif devra également être mis en place pour les murs de soutènement ou les soubassements des constructions correspondants à des niveaux de parking ou cave intégrés dans la pente, à partir de 2m de hauteur « hors sol », pour assurer leur végétalisation.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (ex : charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe de type prairie naturelle. Les haies monospécifiques (ex : thuyas, lauriers...) sont interdites.

Lorsque des talus sont créés ou maintenus, ils devront être végétalisés.

2. Les surfaces de stationnement, accès privés et circulations piétonnes seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

A titre informatif, la zone UE correspond aux zones d'activités économiques existantes.

Elle comprend :

- **des alignements d'arbres repérés pour des motifs paysagers et écologiques** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- **un secteur UEi** correspondant à un secteur soumis au risque d'inondation (classé en zone 2 du Plan de Prévention des Risques d'Inondation : cette zone porte sur les zones inondables vierges de construction en milieu urbanisé qu'il convient de protéger comme telles et les zones inondables déjà urbanisées où il convient de stopper les nouvelles implantations humaines) – (Cf. *Extrait plan et Règlement PPRI en Annexe du PLU*).

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

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, non strictement liés et nécessaires à une activité économique autorisée dans la zone ;
- toutes installations liées aux activités militaires ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - d'habitation correspondant à de nouvelle construction, extension de l'existant, et leurs annexes, ainsi que les constructions à usage d'habitation correspondant au changement de destination de constructions à vocation économique.
- **et dans le secteur UEi**, toute construction nouvelle conformément aux prescriptions du PPRI (Cf. *Extrait plan et Règlement PPRI en Annexe du PLU*).

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous condition :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- l'extension, la création ou le changement de destination de constructions pour usage de commerce à condition que cela respecte les principes édictées au niveau de l'OAP relative à l'organisation commerciale (*Cf. document n°3 – OAP n°6*).

et plus particulièrement :

- **dans le secteur UEI** , sont admises sous condition en application du Règlement de la zone 2 du PPRl (*Cf. Document n°5 - Extrait plan et Règlement PPRl en Annexe du PLU – A consulter*) :
 - l'extension des constructions d'activités existantes à la date de publication du PPRl, à condition que l'emprise au sol de cette extension ne dépasse pas 20% de l'emprise initiale ;
 - la reconstruction des bâtiments existants ne créant pas de plancher habitable sous la cote de référence augmentée de 0,30 m, ainsi que les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions et à leur accès, à l'exclusion de biens détruits par des crues.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique (*cf. document 4.2*), les constructions devront respecter les mesures d'isolement acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Les nouveaux accès directs sur les avenues Paul Chevallier et René Cassin sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les accès privés doivent avoir une largeur maximale de 8 m.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de sécurité.

Les emplacements nécessaires aux manoeuvres de chargement et de déchargement doivent être trouvés sur les fonds même.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Des dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles pourront être exigées.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (*Cf. document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. Notamment, l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de route départementale devra être pris en compte.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privée, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) seront préférentiellement intégrés aux constructions.

Pour toute construction ou installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination nécessitant une intervention sur les réseaux, il devra être mis en place une infrastructure adaptée à la desserte des bâtiments ou installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies.

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- 5 m par rapport à la limite de référence, pour les voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 3 m par rapport à la limite de référence, pour les autres voies.

Cas particuliers :

- **au niveau de l'avenue Paul Chevallier**, le recul est de 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*) ;
- **au niveau de l'avenue René Cassin**, le recul est de 14 m minimum par rapport à l'axe de la voie, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*).

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur, sur autorisation du gestionnaire de voirie, pour s'assurer que cela ne compromette pas les circulations.

En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments joints, présentant une cohérence architecturale. Dans ce cas, la hauteur maximale qui s'applique est celle définie à l'article 10 ;
- aux constructions qui viennent s'implanter en limite séparative, à condition que la hauteur ne dépasse pas 8 m de haut au droit de la limite ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions pourront être accolées ou respecter une distance minimum de 3,5 m.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel à son aplomb.

En cas de toiture terrasse, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

Sauf exception due à la réhabilitation d'un bâtiment dans son volume, et sauf si une servitude spécifique s'impose, la hauteur maximale hors tout ne doit pas dépasser 10 m.

Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultation architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

2. aspect des toitures :

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. aspects des façades :

Toutes les constructions devront présenter un aspect fini. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les façades devront présenter un aspect fini et soigné. Les matériaux utilisés ainsi que la colorimétrie proposée doivent recevoir un traitement architectural soigné. En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans des teintes claires, à l'exception du blanc. Les toitures respecteront également ces nuances. Les structures ayant un caractère graphique, des volumes secondaires ou des éléments linéaires pourront toutefois s'exprimer dans des couleurs primaires vives.

Les façades dominant sur l'avenue Paul Chevalier devront comporter des vitrines au niveau du rez-de-chaussée.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.
Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

4. tenue des constructions :

Les constructions et les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Le non respect de ces dispositions pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles comporteront un grillage à mailles rectangulaires verticales de couleur blanche.

Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

Un mur bahut de 0,50 maximum peut être réalisé et la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m.

Dans le cas de la mise en place d'un portail, il devra être en harmonie avec le style de la clôture.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eau de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement et des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent également être indépendantes des voies publiques.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m x 2,50 m, hors accès. Dans le cas d'un parking en ouvrage, enterré ou semi-enterré, la superficie minimum à prendre en compte par emplacement, en intégrant la voie d'accès située dans l'ouvrage, est de 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles est établi à partir de la Surface de Plancher totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions à usage commercial**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m2 de Surface de Plancher.
Pour les opérations présentant une surface de vente de plus de 300 m2, au moins 20% du total des places de stationnement doivent être aménagées dans le volume de la construction.
- **pour les constructions à usage de bureaux**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m2 de Surface de Plancher.
- **pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m2 de Surface de Plancher, hors surface de stockage.
- **pour les constructions à usage :**
 - **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
 - **de restauration** : 1 place pour 30m2 de Surface de Plancher.Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

Et dans tous les cas, par établissement, un minimum de 1 (ou plusieurs) local ou emplacement couvert extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, pour le stationnement des deux roues, comprenant un minimum de 3 emplacements avec une surface minimum de 1,50 m2 par emplacement. Il doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique.

- **pour les équipements publics :**

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier du respect des règles de stationnement.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis, aire de stockage et non indispensable aux circulations et stationnements, doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés. Cela doit correspondre à au moins 10% de la surface du tènement de propriété.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations et stationnements, constructions et aires de stockage, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Un dispositif devra également être mis en place pour les murs de soutènement ou les soubassements des constructions correspondants à des niveaux de parking ou cave intégrés dans la pente, à partir de 2m de hauteur « hors sol », pour assurer leur végétalisation.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (ex : charmillé, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries). Les haies monospécifiques (ex : thuyas, lauriers...) sont interdites.

Les alignements d'arbres repérés pour des motifs paysagers et écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus et conservés, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public. En cas de disparition, ils devront être remplacés par un sujet d'essence proche et de même développement.

2. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 10 places minimum. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise).

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE UX

A titre informatif, la zone UX recouvre les secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif et militaire existants ou projetés, au niveau desquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend :

- **des alignements d'arbres repérés pour des motifs paysagers et écologiques** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- **un secteur de jardins (terrains cultivés)** à protéger au titre de l'article L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UX1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, non strictement liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - d'industrie
 - d'artisanat
 - de commerce
- **dans le secteur de jardins (terrains cultivés) à protéger au titre de l'article L123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme** repéré au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*), toute nouvelle construction est interdite à l'exception de l'amélioration du bâtiment existant dans le respect de son emprise actuelle.

ARTICLE UX2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous condition :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à loger les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone, ou que cela correspondent à des logements militaires ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages aux personnes et aux biens.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique *cf. document 4.2*, les constructions devront respecter les mesures d'isolement acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Les accès directs sur les routes départementales ou les voies communales importantes peuvent être interdits ou n'être autorisés qu'après la réalisation des aménagements nécessaires.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés, sauf en cas d'impossibilité technique.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être trouvés sur les fonds même.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (*Cf. document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. Notamment, l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de route départementale devra être pris en compte.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) seront préférentiellement intégrés aux constructions.

Pour toute construction ou installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination nécessitant une intervention sur les réseaux, il devra être mis en place une infrastructure adaptée à la desserte des bâtiments ou installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

ARTICLE UX5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies.

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite de référence.

Cas particulier :

- **au niveau de l'avenue René Cassin**, le recul est de 14 m minimum par rapport à l'axe de la voie, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*).

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m de haut par rapport au niveau du sol à son aplomb ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur, y compris sur le Domaine Public, sur autorisation du gestionnaire de voirie, pour s'assurer que cela ne compromette pas les circulations.

En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE UX7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

L'implantation en limite est autorisée dès lors qu'il s'agit d'une façade aveugle.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur ;
- si sur le fond voisin, un bâtiment existant présente une façade non borgne est implantée à moins de 4 m de la limite séparative, alors il devra être respecté un recul, comme défini au niveau de la Règle générale *ci-dessus*.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant, le long de cette limite ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE UX8– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UX9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UX10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel à son aplomb.

En cas de toiture terrasse, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

Il n'est pas établi de prescriptions particulières, sauf si une servitude spécifique s'impose.

Cas particulier :

Sur le secteur de la Caserne militaire du Roc Noir, repéré au règlement graphique (Cf. document n°4.2), sauf exception due à la réhabilitation d'un bâtiment dans son volume, et sauf si une servitude s'impose, la hauteur hors tout ne doit pas dépasser 10 m.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes administratives, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultation architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

2. aspect des toitures :

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. tenue des constructions :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

ARTICLE UX12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement et des aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent également être indépendantes des voies publiques.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m x 2,50 m, hors accès. Dans le cas d'un parking en ouvrage, enterré ou semi-enterré, la superficie minimum à prendre en compte par emplacement, en intégrant la voie d'accès située dans l'ouvrage, est de 21 m² de surface utile.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

ARTICLE UX13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis, aire de jeux ou de stockage, et non indispensables aux circulations et stationnements, doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations et stationnements, constructions, aires de jeux ou de stockage, terrasses privées, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Un dispositif devra également être mis en place pour les murs de soutènement ou les soubassements des constructions correspondant à des niveaux de parking ou cave intégrés dans la pente, à partir de 2m de hauteur « hors sol », pour assurer leur végétalisation.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (ex : charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe de type prairie naturelle. Les haies monospécifiques (ex : thuyas, lauriers...) sont interdites.

Lorsque des talus sont créés ou maintenus, ils devront être végétalisés.

Les alignements d'arbres repérés pour des motifs paysagers et écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus et conservés, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public. En cas de disparition, ils devront être remplacés par un sujet d'essence proche et de même développement.

2. Les surfaces de stationnement et les accès privés seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 10 places minimum. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise).

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 2

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1 VIEUX VILLAGE

CARACTÈRE DE LA ZONE AU1 VIEUX VILLAGE

A titre informatif, **la zone AU1 VIEUX VILLAGE correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation**, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone pourra être urbanisée **dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.**

La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat, avec des constructions s'intégrant dans l'environnement bâti et paysager du village de Barby. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de s'intégrer à la forme urbaine.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 (cf. document 3) présente les principes d'aménagement et de programmation que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone. L'opération d'aménagement d'ensemble devra être compatible avec cette OAP et être conforme aux règles édictées par le Règlement.

Elle comprend :

- **un secteur de mixité sociale** au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, en terme d'accession sociale. Ce principe est affiché sur le Règlement graphique (cf. document 4.2) et la donnée de programmation spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. document 3 / OAP n°1).

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

ARTICLE 1 / AU1 VIEUX VILLAGE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;

- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt
- les éoliennes.

ARTICLE 2 / AU1 VIEUX VILLAGE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Est admise l'urbanisation de la zone à condition :

- de respecter les principes affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*cf. document 3 / OAP n°1*) ;
- d'être réalisée sous la forme d'**une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone** ;
- de respecter un **objectif de mixité sociale** au titre de l'article 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme. Ce principe est affiché au niveau du Règlement graphique (*Cf. document 4.2*). La donnée de programmation est quant à elle spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*Cf. document 3 / OAP n°1*). Elle s'applique à la Surface de Plancher totale de l'opération.

Sont également admises :

- les constructions à usage d'artisanat, de commerce ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone, ne soient pas sources de nuisances et que cela s'intègre à un immeuble d'habitation.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, uniquement :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 / AU1 VIEUX VILLAGE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Les accès et liaisons cyclo-piétonnes devront respecter les principes inscrits au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*Cf. document n°3 / OAP n°1*).

Les accès directs aux voies communales doivent être aménagés de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et, notamment à l'approche des véhicules de sécurité.

La largeur sera de 5 m minimum, sauf si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies publiques existantes (route du château et chemin du four banal), avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, qui permettent un sens unique de circulation. La largeur de la voirie sera ramenée à 3,50 m minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Les dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles devront présenter une largeur minimum de 1,40 m et être traitées préférentiellement avec un revêtement perméable.

ARTICLE 4 / AU1 VIEUX VILLAGE – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (*Cf. document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales sans impacter ses valeurs de dimensionnement.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention écranche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) sont préférentiellement intégrés aux constructions.

Il devra être prévue une desserte de qualité en infrastructures de communication électronique (ICE), dans un souci de bonne intégration paysagère et architecturale, et de mutualisation des équipements entre opérateurs.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il pourra être imposé la réalisation d'un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte avec le minimum de manœuvre.

ARTICLE 5 / AU1 VIEUX VILLAGE – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 6 / AU1 VIEUX VILLAGE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies.

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite de référence.

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas, y compris sur le Domaine Public, mais à condition de respecter les règles de survol, établies par le gestionnaire de la voirie. Aucun survol n'est autorisé à moins de 3,50m de haut par rapport au niveau du sol à son aplomb ;
- pour les annexes isolées, si elles ne sont pas implantées sur la limite de référence, alors elles devront s'établir à une distance minimum équivalente à H/2, sans tolérance de débord d'aucune sorte sur le Domaine Public ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage dont l'accès voiture se situe côté voie publique, il devra être respecté une

- surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m devant l'entrée du garage, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement d'un triangle de visibilité ;
- les piscines devront respecter un recul de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite de référence.

ARTICLE 7 / AU1 VIEUX VILLAGE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règle particulière :

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets, ainsi qu'aux murs de soutènement dans le cadre d'une création de places de stationnements extérieurs.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes séparées ou non des constructions d'habitation pourront :

- soit être établies en application de la Règle générale *ci-dessus* ;
 - soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ;
 - soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur hors tout de l'annexe ne devra pas dépasser 7 m.
- Elle ne devra comporter aucune ouverture le long des limites.

Pour les piscines, ce recul sera de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 8 / AU1 VIEUX VILLAGE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 9 / AU1 VIEUX VILLAGE – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 10 / AU1 VIEUX VILLAGE – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition – Pour favoriser un étagement des constructions par rapport à la ligne de pente de la voirie (route du château et chemin du four banal), la hauteur est mesurée par rapport au niveau de la voirie au droit du point le plus aval de chaque corps de bâtiment, présentant une même unité de toiture.

En cas de toiture terrasse, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

La hauteur maximale hors tout ne doit pas dépasser 9 m, avec un gabarit maximum de R+1 niveau+combles (R+1+C).

Cas des annexes :

La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite séparative et en limite d'emprise publique, cette hauteur hors tout est ramenée à 3 m maximum.

ARTICLE 11 / AU1 VIEUX VILLAGE – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultation architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'utilisation de blocs de pierres de taille supérieure à 50 cm, pour la réalisation de soutènement, sera prosrit.

2. aspect des toitures :

Les toitures des constructions à pans, hors annexes, auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, présenteront deux pans minimum.

Les pentes de toitures doivent être :

- comprises entre 70% et 100% dans le cas des constructions principales ;
- de 30% minimum dans le cas des auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, et des annexes séparées du volume de l'habitation.

Les matériaux de couverture seront d'aspect ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires. Ces dispositifs solaires devront être intégrés au plan de la toiture et présenter un aspect faiblement irisé.

A l'exception des volumes de couronnement qui doivent obligatoirement présenter une toiture à pans, les toitures terrasse sont autorisées, à condition :

- soit de présenter un aspect fini de toiture végétalisée ;
- soit de correspondre à une terrasse accessible depuis un logement et/ou à un élément de liaison architecturale.

Pour les annexes séparées du volume de la construction principale, les toitures terrasse sont également autorisées mais devront être obligatoirement végétalisées.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. aspects des façades :

Les façades doivent présenter des teintes d'ocres, de gris ou une teinte de bois naturel.

Pour les huisseries et les volets, le blanc est interdit.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composants des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

4. tenue des constructions :

Les constructions et les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Le non respect de ces dispositions pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles sont prévues, l'unité d'aspect par rapport aux clôtures voisines existantes sera recherchée.

Elles peuvent être constituées de grilles, de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur totale ne peut dépasser 1,30 m, celle du mur bahut 0,40 m.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.

Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

Les murs traditionnels existants devront être maintenus en l'état. La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de la mise en place d'un portail, il devra être en harmonie avec le style de la clôture et être réalisé en retrait de la voirie publique ou de desserte collective pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et de triangles de visibilité.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE 12 / AU1 VIEUX VILLAGE – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m x 2,50 m, hors accès. Dans le cas d'un parking en ouvrage, enterré ou semi-enterré, la superficie minimum à prendre en compte par emplacement, en intégrant la voie d'accès située dans l'ouvrage, est de 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec un minimum de 1 place par logement.Ces places devront être réalisées :
 - . pour 1/3 maximum en parkings de surface ;
 - . pour 2/3 minimum dans le volume de la construction principale ou en parking couvert, non cloisonné ; avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins une cave privative par logement.
- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;
- pour le stationnement des deux roues :
 - . 1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos et couvert extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,50 m² par tranche de 65 m² de SP.Dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m², être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique.
 - . un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements, pour toute opération à partir de 5 logements.
- **pour les constructions à usage commercial ou artisanal**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m² de Surface de Plancher.
- **pour les constructions à usage de bureaux**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.
- **pour les constructions à usage :**
 - d'hôtellerie : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
 - de restauration : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

- **pour les équipements publics :**
Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- Il devra être appliqué un principe de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (habitat / activité), favorisant une mutualisation des places. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.

ARTICLE 13 / AU1 VIEUX VILLAGE – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasses, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

En cas de parking enterré, la dalle supérieure, hors constructions, terrasses privées aménagées, parvis et aires de jeux, et non indispensable aux circulations et stationnements, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum et être végétalisée.

Un dispositif devra également être mis en place pour les murs de soutènement ou les soubassements des constructions correspondants à des niveaux de parking ou cave intégrés dans la pente, à partir de 2m de hauteur « hors sol », pour assurer leur végétalisation.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (ex : charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe de type prairie naturelle. Les haies monospécifiques (ex : thuyas, lauriers...) sont interdites.

Lorsque des talus sont créés ou maintenus, ils devront être végétalisés.

Des écrans, plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements automobiles, toutes les 7 places minimum. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimale de 1 m, hors bordure.

2. Les surfaces de stationnement, accès privés et circulations piétons seront préférentiellement composés de revêtements perméables.
3. Au minimum, il sera aménagé une aire de détente et de jeux d'une surface totale cumulée de 100 m² minimum.
4. Une aire de compostage collectif devra être prévue sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 / AU1 VIEUX VILLAGE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES

AU1 GRAND CLOS

CARACTÈRE DE LA ZONE AU1 GRAND CLOS

A titre informatif, la zone AU1 GRAND CLOS correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone pourra être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un déblocage possible de manière phasée selon les différents secteurs définis au niveau de l'Orientalation d'Aménagement et de Programmation (cf. document 3 / OAP n°2).

La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat, avec des constructions s'intégrant dans l'environnement bâti et paysager du coteau de Barbey. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de s'intégrer à la forme urbaine.

L'Orientalation d'Aménagement et de Programmation n°2 (Cf. document 3) présente les principes d'aménagement et de programmation que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone. L'opération d'aménagement d'ensemble devra être compatible avec cette OAP et être conforme aux règles édictées par le Règlement.

Elle comprend :

- un élément bâti à protéger pour son intérêt culturel et historique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- un secteur de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, en terme de Logements Locatifs Sociaux et de logements en Accession Sociale. Ce principe est affiché au Règlement graphique (cf. document 4,2) et la donnée de programmation spécifiée au niveau de l'Orientalation d'Aménagement et de Programmation (cf. document 3 / OAP n°2).

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

ARTICLE 1 / AU1 GRAND CLOS – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;

- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt

ARTICLE 2 / AU1 GRAND CLOS – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Est admise l'urbanisation de la zone à condition :

- de respecter les principes affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*cf. document 3 / OAP n°2*) ;
- d'être réalisée sous la forme d'une **seule opération d'aménagement d'ensemble**, avec un déblocage possible de manière phasée selon les différents secteurs définis au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*cf. document 3 / OAP n°2*) ;
- de respecter un **objectif de mixité sociale** au titre de l'article 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme. Ce principe est affiché au niveau du Règlement graphique (*Cf. document 4.2*). La donnée de programmation est quant à elle spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*Cf. document 3 / OAP n°2*).

Sont également admis :

- les constructions à usage d'artisanat, de commerce ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone, ne soient pas sources de nuisances et que cela s'intègre à un immeuble d'habitation ;
- les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture ;
- et plus particulièrement, **pour l'élément bâti à protéger pour son intérêt culturel et historique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** : l'aménagement avec ou sans changement de destination et son extension à condition de s'inspirer de la volumétrie du bâti existant.
Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, ce bâtiment est soumis au permis de démolir.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, uniquement :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 / AU1 GRAND CLOS – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Les accès et liaisons cyclo-piétonnes devront respecter les principes inscrits au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*Cf. document n°3 / OAP n°2*).

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 5 m de large minimum.

Cette largeur pourra être ramenée à 3,50 m (bande roulante) lorsque du stationnement linéaire est aménagé en bordure de voie. Dans ce cas, le resserrement de voirie ne pourra pas se développer sur plus de 30 m linéaire d'un seul tenant.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Les dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles devront présenter une largeur minimum de 1,40 m et être traitées préférentiellement avec un revêtement perméable.

ARTICLE 4 / AU1 GRAND CLOS – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (*Cf. document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales sans impacter ses valeurs de dimensionnement.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. Notamment, l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de route départementale devra être pris en compte.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privée, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) sont préférentiellement intégrés aux constructions.

Il devra être prévue une desserte de qualité en infrastructures de communication électronique (ICE), dans un souci de bonne intégration paysagère et architecturale, et de mutualisation des équipements entre opérateurs.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il devra être réalisé l'installation de conteneurs semi enterrés « ordures ménagères et assimilés, tri sélectif et verre », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. Les implantations seront définies en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte avec le minimum de manoeuvre.

ARTICLE 5 / AU1 GRAND CLOS – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 6 / AU1 GRAND CLOS – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies.

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de référence.

Cas particuliers :

- **le long de la RD11**, le recul est de 14 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
- **le long du chemin des Boîtes**, le recul est de 10 m minimum par rapport à la limite de référence, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*).

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur, y compris sur le Domaine Public, sur autorisation du gestionnaire de voirie, pour s'assurer que cela ne compromette pas les circulations ;
- les piscines devront respecter un recul de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite de référence.

En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE 7 / AU1 GRAND CLOS – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règle particulière :

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs, ainsi qu'aux murs de soutènement dans le cadre d'une création de places de stationnements extérieurs.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments joints, présentant une cohérence architecturale ;

- aux constructions du secteur BAS, défini au niveau de l'OAP (*Cf. document n°3*). Elles pourront s'implanter sur les limites séparatives qui seront créées au sein de l'opération. Dans le cas contraire et pour les limites séparatives périphériques au secteur BAS, la règle générale s'impose ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes séparées ou non des constructions d'habitation pourront :

- soit être établies en application de la Règle générale, *ci-dessus* ;
- soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ;
- soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur hors tout de l'annexe ne devra pas dépasser 7 m. Elle ne devra comporter aucune ouverture le long des limites.

Pour les piscines, ce recul sera de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 8 / AU1 GRAND CLOS – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 9 / AU1 GRAND CLOS – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 10 / AU1 GRAND CLOS – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain aménagé après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

En cas de toiture terrasse, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

La hauteur maximale hors tout des constructions ne doit pas dépasser, en fonction des différents secteurs repérés au Règlement graphique (*Cf. document n°4,2*) :

- secteur H3 = 11 m, avec un gabarit maximum à R+2 niveaux en étage complet ou partiel, avec une toiture à pans ;
- secteur H4 = 9 m, avec un gabarit maximum à R+1 niveau en étage complet ou partiel, avec une toiture à pans.

Une tolérance de 1 m peut être accordée lorsque la hauteur autorisée ne permet pas d'atteindre le gabarit maximum autorisé.

Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des annexes :

La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 3,50 m.
En limite de propriété, cette hauteur hors tout est ramenée à 3 m maximum.

ARTICLE 11 / AU1 GRAND CLOS – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultation architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'utilisation de blocs de pierres de taille supérieure à 50cm, pour la réalisation de soutènement, sera proscrit.

2. aspect des toitures :

Les toitures des constructions à pans, hors annexes, auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, présenteront deux pans minimum.

La pente doit être de :

- 40% minimum dans le cas des constructions principales ;
- 30% minimum dans le cas des auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, et des annexes.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

A l'exception des volumes de couronnement qui doivent obligatoirement présenter une toiture à pans, les toitures terrasse sont autorisées, à condition :

- soit de présenter un aspect fini de toiture végétalisée ;
- soit de correspondre à une terrasse accessible depuis un logement et/ou à un élément de liaison architecturale.

Pour les annexes séparées du volume de la construction principale, les toitures terrasse sont également autorisées mais devront être obligatoirement végétalisées.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. aspects des façades :

Les façades doivent présenter des teintes d'ocres, de gris, de pastels ou une teinte de bois naturel.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

4. tenue des constructions :

Les constructions et les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Le non respect de ces dispositions pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles sont prévues, les clôtures seront préférentiellement disposées au droit des façades des bâtiments ou en retrait, et les façades d'accès aux bâtiments seront préférentiellement accessibles depuis l'espace public sans clôture.

Une cohérence d'aspect à l'échelle de l'opération devra être recherchée.

Elles peuvent être constituées de grilles, de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur totale ne peut dépasser 1,30 m, celle du mur bahut 0,40 m.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.
Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

Dans le cas de la mise en place d'un portail, il devra être en harmonie avec le style de la clôture et être réalisé en retrait de la voirie publique ou de desserte collective pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et de triangles de visibilité.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eau de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE 12 / AU1 GRAND CLOS – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m x 2,50 m, hors accès. Dans le cas d'un parking en ouvrage, enterré ou semi-enterré, la superficie minimum à prendre en

compte par emplacement, en intégrant la voie d'accès située dans l'ouvrage, est de 21 m2 de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Les principes d'organisation du stationnement indiqués au niveau de l'Oriantation d'Aménagement et de Programmation (cf. document n°3 / OAP n°2) devront être pris en compte.

Il est exigé au minimum :

■ **pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 40 m2 de SP, avec un minimum de 1,5 places par logement.

Sur les secteurs HAUT et MÉDIAN définis au niveau de l'OAP (cf. document n°3 / OAP n°2),

pour les constructions situées côté amont de la voie de desserte, ces places devront être réalisées à 85% minimum en parking couvert ou enterré non cloisonné, avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins un espace de type cave privative ou équivalent par logement. Les places de stationnement de surface pourront être aménagées le long de la voie de desserte dans les conditions précisées au niveau de l'article 3 du présent Règlement.

Sur les secteurs HAUT et MÉDIAN définis au niveau de l'OAP (cf. document n°3 / OAP n°2), pour les constructions situées côté aval de la voie de desserte, et pour le secteur

BAS, ces places devront être réalisées à 50% minimum couvertes ou dans le volume de la construction principale, avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins une cave privative par logement. Les autres places de stationnement devront s'organiser en dehors de la construction, sur des emplacements aménagés à cet effet sur l'emprise privée.

- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;

- pour le stationnement des deux roues :

- . 1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos et couvert extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,50 m2 par tranche de 65 m2 de SP.

Dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m2, être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique.

- . un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements.

■ **pour les constructions à usage commercial ou artisanal**

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m2 de Surface de Plancher.

■ **pour les constructions à usage de bureaux**

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m2 de Surface de Plancher.

■ **pour les constructions à usage :**

- **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
- **de restauration** : 1 place pour 30m2 de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

- **pour les équipements publics :**
Le nombre de places de stationnement (Voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- Il devra être appliqué un principe de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (habitat / activité), favorisant une mutualisation des places. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.

ARTICLE 13 / AU1 GRAND CLOS – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasses, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

En cas de parking enterré, la dalle supérieure, hors constructions, terrasses privatives aménagées, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum et être végétalisée.

Un dispositif devra également être mis en place pour les murs de soutènement ou les soubassements des constructions correspondants à des niveaux de parking ou cave intégrés dans la pente, à partir de 2m de hauteur « hors sol », pour assurer leur végétalisation.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (ex : charmillie, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe de type prairie naturelle. Les haies monospécifiques (ex : thuyas, lauriers...) sont interdites.

Lorsque des talus sont créés ou maintenus, ils devront être végétalisés.

En bordure des voies, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie, en alignement, ou des noues paysagères.

2. Les surfaces de stationnement, accès privés et circulations piétonnes seront préférentiellement composés de revêtements perméables.
3. Au minimum, il sera aménagé une aire de détente et de jeux d'une surface totale cumulée de 100 m² minimum.
4. Au minimum, une aire de compostage collectif devra être prévue pour chacun des secteurs haut et médian défini au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*cf. document n°3 / OAP n°2*), sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 / AU1 GRAND CLOS – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1 PRÉ DEX

CARACTÈRE DE LA ZONE AU1 PRÉ DEX

A titre informatif, la zone AU1 PRÉ DEX correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone pourra être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat, avec des constructions s'intégrant dans l'environnement bâti et paysager de cette entrée Sud de la commune. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de s'intégrer à la forme urbaine.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 (Cf. document 3) présente les principes d'aménagement et de programmation que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone. L'opération d'aménagement d'ensemble devra être compatible avec cette OAP et être conforme aux règles édictées par le Règlement.

Cette zone AU1 PRÉ DEX devra intégrer un objectif de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme

Elle comprend :

- un secteur de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, en terme de Logements Locatifs Sociaux et de logements en Accession Sociale. Ce principe est affiché sur le Règlement graphique (cf. document 4.2) et la donnée de programmation spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. document 3 / OAP n°3).

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

ARTICLE 1 / AU1 PRÉ DEX – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravanning ;
- les habitations légères de loisirs ;

- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt

ARTICLE 2 / AU1 PRÉ DEX – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Est admise l'urbanisation de la zone à condition :

- de respecter les principes affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*Cf. document 3 / OAP n°3*) ;
- d'être réalisée sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la **totalité de la zone** ;
- de respecter un **objectif de mixité sociale** au titre de l'article 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme. Ce principe est affiché au niveau du Règlement graphique (*Cf. document 4.2*). La donnée de programmation est quant à elle spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*Cf. document 3 / OAP n°3*). Elle s'applique à la Surface de Plancher totale de l'opération.

Sont également admises :

- les constructions à usage d'artisanat, de commerce ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone, ne soient pas sources de nuisances et que cela s'intègre à un immeuble d'habitation ;
- les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, uniquement :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 / AU1 PRÉ DEX – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstruable à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès et liaisons cyclo-piétonnes devront respecter les principes inscrits au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. *document n°3 / OAP n°3*).

Les accès directs aux voies communales doivent être aménagés de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 5 m de large minimum.

Cette largeur pourra être ramenée à 3,50 m (bande roulante) :

- lorsque du stationnement linéaire est aménagé en bordure de voie. Dans ce cas, le resserrement de voirie ne pourra pas se développer sur plus de 30 m linéaire d'un seul tenant ;
- ou lorsque cette voie est raccordée aux deux extrémités à des voies publiques existantes (rue du Champ de Mars et Avenue René Cassin), avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, qui permettent un sens unique de circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Les dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles devront présenter une largeur minimum de 1,40 m et être traitées préférentiellement avec un revêtement perméable.

ARTICLE 4 / AU1 PRÉ DEX – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS DEAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (Cf. *document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales sans impacter ses valeurs de dimensionnement.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées ou que partiellement infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention compensatoire muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. Notamment, l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de route départementale devra être pris en compte.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie private, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) sont préférentiellement intégrés aux constructions.

Il devra être prévue une desserte de qualité en infrastructures de communication électronique (ICE), dans un souci de bonne intégration paysagère et architecturale, et de mutualisation des équipements entre opérateurs.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il devra être réalisé l'installation de conteneurs semi enterrés « ordures ménagères et assimilés, tri sélectif et verre », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. Les implantations seront définies en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte avec le minimum de manoeuvre.

ARTICLE 5 / AU1 PRÉ DEX – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 6 / AU1 PRÉ DEX – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies.

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de référence, pour les voies ouvertes à la circulation automobile.

Cas particulier :

- **au niveau de l'avenue René Cassin**, le recul est de 14 m minimum par rapport à l'axe de la voie, comme indiqué au Règlement graphique (*Cf. document 4.2*).

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- pour les annexes isolées, elles pourront s'établir à une distance minimum équivalente à H/2 par rapport à la limite de référence, sans tolérance de débord d'aucune sorte sur le Domaine Public ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage dont l'accès voiture se situe côté voie publique, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m devant l'entrée du garage, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement d'un triangle de visibilité ;
- les piscines devront respecter un recul de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite de référence.

En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE 7 / AU1 PRÉ DEX – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règle particulière :

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments joints, présentant une cohérence architecturale ;
- aux constructions du secteur H4 défini au Règlement graphique (*Cf. document n°4.2*). Elles pourront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales qui seront créées au sein de l'opération, et à condition qu'il s'agisse d'une façade borgne. Dans le cas contraire et pour les limites séparatives périphériques au secteur, la règle générale s'impose ;

- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes séparées ou non des constructions d'habitation pourront :

- soit être établies en application de la Règle générale *ci-dessus* ;
- soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ;
- soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excèdera pas 3 m, et la longueur hors tout de l'annexe ne devra pas dépasser 7 m. Elle ne devra comporter aucune ouverture le long des limites.

Pour les piscines, ce recul sera de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 8 / AU1 PRÉ DEX – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 9 / AU1 PRÉ DEX – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 10 - AU1 PRE DEX – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain aménagé après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

En cas de toiture terrasse, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

La hauteur maximale hors tout des constructions ne doit pas dépasser, en fonction des deux secteurs repérés au Règlement graphique (*Cf. document n°4.2*) :

- secteur H2 = 14 m
Cette hauteur hors tout est ramenée à 12,50 m, en cas de toiture terrasse, avec un gabarit maximum de R+3 niveaux.
- secteur H4 = 9 m.

Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des annexes :

La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite de propriété, cette hauteur hors tout est ramenée à 3 m maximum.

ARTICLE 11 - AU1 PRE DEX – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultation architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

2. aspect des toitures :

Les toitures des constructions à pans, hors annexes, auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, présenteront deux pans minimum.

La pente doit être de :

- 40% minimum dans le cas des constructions principales sur le secteur H2 comme repéré au règlement graphique (Cf. document n°4.2) ;
- comprise entre 70% et 100% dans le cas des constructions principales sur le secteur H4 comme repéré au règlement graphique (Cf. document n°4.2) ;
- 30% minimum dans le cas des auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, et des annexes.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. aspects des façades :

Les façades doivent présenter des teintes d'ocres, de gris, de pastels ou une teinte de bois naturel.

Dans le cas de la réalisation d'étage partiel, les volumes de couronnement devront créer des effets de retrait ou de césure par rapport au nu général de la façade.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

4. tenue des constructions :

Les constructions et les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de

telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Le non respect de ces dispositions pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles sont prévues, l'unité d'aspect par rapport aux clôtures voisines existantes sera recherchée.

Elles peuvent être constituées de grilles, de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur totale ne peut dépasser 1,30 m, celle du mur bahut 0,40 m.

Le long de la rue du Prédé depuis l'avenue de l'Eglise jusqu'à la rue du Champ de Mars, les clôtures pourront être constituées de grillages, grilles ou palines verticales jointives ou non de ton bois avec poteaux dans le même matériau que la clôture. La hauteur totale ne peut dépasser 1,70 m et celle du mur bahut 0,50m.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.

Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

Les murs traditionnels existants devront être maintenus en l'état. La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de la mise en place d'un portail, il devra être en harmonie avec le style de la clôture et être réalisé en retrait de la voirie publique ou de desserte collective pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et de triangles de visibilité.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eau de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE 12 / AU1 PRÉ DEX – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m x 2,50 m, hors accès. Dans le cas d'un parking en ouvrage, enterré ou semi-enterré, la superficie minimum à prendre en compte par emplacement, en intégrant la voie d'accès située dans l'ouvrage, est de 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec un minimum de 1 place par logement.Ces places devront être réalisées :
 - . pour 1/3 maximum en parkings de surface ;
 - . pour 2/3 minimum dans le volume de la construction principale ou en parking couvert, non cloisonné ; avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins une cave privative ou équivalent par logement.

- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;

Les places de stationnement de surface pourront être aménagées le long de la voie de desserte dans les conditions précisées au niveau de l'article 3 au présent Règlement.

- pour le stationnement des deux roues :
 - . 1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos et couvert extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,50 m² par tranche de 65 m² de SP.Dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m², être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique.
 - . un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements.
- **pour les constructions à usage commercial ou artisanal**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m² de Surface de Plancher.
- **pour les constructions à usage de bureaux**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.
- **pour les constructions à usage :**
 - **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
 - **de restauration** : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.
- **pour les équipements publics :**
 - Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- Il devra être appliqué un principe de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (habitat / activité), favorisant une mutualisation des places. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.

ARTICLE 13 / AU1 PRÉ DEX – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasses, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

En cas de parking enterré, la dalle supérieure, hors constructions, terrasses privées aménagées, parvis et aires de jeux, et non indispensable aux circulations et stationnements, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum et être végétalisée.

Un dispositif devra également être mis en place pour les murs de soutènement ou les soubassements des constructions correspondants à des niveaux de parking ou cave intégrés dans la pente, à partir de 2m de hauteur « hors sol », pour assurer leur végétalisation.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (ex : charmillie, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe de type prairie naturelle. Les haies monospécifiques (ex : thuyas, lauriers...) sont interdites.

Lorsque des talus sont créés ou maintenus, ils devront être végétalisés.

En bordure des voies, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie, en alignement, ou des noues paysagères.

Des écrans, plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements automobiles, toutes les 7 places minimum. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimale de 1 m, hors bordure.

2. Les surfaces de stationnement, accès privés et circulations piétonnes seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Au minimum, il sera aménagé une aire de détente et de jeux d'une surface totale cumulée de 100 m² minimum.

4. Au minimum, une aire de compostage collectif devra être prévue sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 / AU1 PRÉ DEX – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1 CHEMIN DU PARC

CARACTÈRE DE LA ZONE AU1 CHEMIN DU PARC

A titre informatif, la zone AU1 CHEMIN DU PARC correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone pourra être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir de l'habitat, avec des constructions s'intégrant dans l'environnement bâti et paysager du village et du coteau de Barbry. Les équipements collectifs et activités complémentaires sont admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et de s'intégrer à la forme urbaine.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 (cf. document 3) présente les principes d'aménagement et de programmation que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone. L'opération d'aménagement d'ensemble devra être compatible avec cette OAP et être conforme aux règles édictées par le Règlement.

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

ARTICLE 1 / AU1 CHEMIN DU PARC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravanning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt
- les éoliennes.

ARTICLE 2 / AU1 CHEMIN DU PARC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Est admise l'urbanisation de la zone à condition :

- de respecter les principes affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*cf. document 3 / OAP n°4*) ;
- d'être réalisée sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Sont également admises :

- les constructions à usage d'artisanat, de commerce ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone, ne soient pas sources de nuisances et que cela s'intègre à un immeuble d'habitation.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, uniquement :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation future de la zone.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 / AU1 CHEMIN DU PARC – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Les accès et liaisons cyclo-piétonnes devront respecter les principes inscrits au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*Cf. document n°3 / OAP n°4*).

Les accès directs aux voies communales doivent être aménagés de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique ou détériorer les conditions de circulation.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et, notamment à l'approche des véhicules de sécurité.

La largeur de la voie sera de 5 m minimum.

Elle pourra être ramenée à 3,50 m (bande roulante) lorsque du stationnement linéaire est aménagé en bordure de voie. Dans ce cas, le resserrement de voirie ne pourra pas se développer sur plus de 30 m linéaire d'un seul tenant.

Cette voie devra être aménagées de façon à ce que tous les véhicules l'utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Les dessertes à usage exclusif des piétons devront présenter une largeur minimum de 1,40 m et être traitées préférentiellement avec un revêtement perméable.

ARTICLE 4 / AU1 CHEMIN DU PARC – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS DEAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (*Cf. document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Cet équipement vient nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écêtement des eaux pluviales sans impacter ses valeurs de dimensionnement.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...)

sont préférentiellement intégrés aux constructions.

Il devra être prévue une desserte de qualité en infrastructures de communication électronique (ICE), dans un souci de bonne intégration paysagère et architecturale, et de mutualisation des équipements entre opérateurs.

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Il pourra être imposé la réalisation d'un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte avec le minimum de manoeuvre.

ARTICLE 5 / AU1 CHEMIN DU PARC – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 6 / AU1 CHEMIN DU PARC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies.

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de référence, pour les voies ouvertes à la circulation automobile.

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- pour les annexes isolées, elles pourront s'établir à une distance minimum équivalent à H/2 par rapport à la limite de référence, sans tolérance de débord d'aucune sorte sur le Domaine Public ;
- lorsqu'il s'agit d'un garage dont l'accès voiture se situe côté voie publique, il devra être respecté une surface minimum de stationnement de 2,50 x 5m devant l'entrée du garage, afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'au moins un véhicule en dehors de la voie publique, et devant intégrer les espaces nécessaires à l'aménagement d'un triangle de visibilité ;
- les piscines devront respecter un recul de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite de référence.

En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 / AU1 CHEMIN DU PARC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règle particulière :

Une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets, ainsi qu'aux murs de soutènement dans le cadre d'une création de places de stationnements extérieurs.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- lorsque la construction vient s'implanter au droit d'une, et seulement une limite séparative créée au sein de l'opération, et à condition qu'il s'agisse d'une façade borgne ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes séparées ou non des constructions d'habitation pourront :

- soit être établies en application de la Règle générale *ci-dessus* ;
 - soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ;
 - soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur hors tout de l'annexe ne devra pas dépasser 7 m.
- Elle ne devra comporter aucune ouverture le long des limites.

Pour les piscines, ce recul sera de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin.

ARTICLE 8 / AU1 CHEMIN DU PARC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 9 / AU1 CHEMIN DU PARC – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE 10 - AU1 CHEMIN DU PARC – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)

- au terrain aménagé après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).
En cas de toiture terrasse, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

La hauteur maximale hors tout des constructions ne doit pas dépasser 9 m (équivalent H4).

Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des annexes :

La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite de propriété, cette hauteur hors tout est ramenée à 3 m maximum.

ARTICLE 11 - AU1 CHEMIN DU PARC – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultation architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'utilisation de blocs de pierres de taille supérieure à 50cm, pour la réalisation de soutènement, sera proscrire.

2. aspect des toitures :

Les toitures des constructions à pans, hors annexes, auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, présenteront deux pans minimum.

La pente doit être :

- comprise entre 70% et 100% dans le cas des constructions principales ;
- et de 30% minimum dans le cas des auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, et des annexes.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les ouvertures en toiture de type chien assis sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. aspects des façades :

Les façades doivent présenter des teintes d'ocres, de gris, de pastels ou une teinte de bois naturel.

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

4. tenue des constructions :

Les constructions et les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Le non respect de ces dispositions pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles sont prévues, l'unité d'aspect par rapport aux clôtures voisines existantes sera recherchée.

Elles peuvent être constituées de grilles, de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur totale ne peut dépasser 1,30 m, celle du mur bahut 0,40 m.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.

Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

Les murs traditionnels existants devront être maintenus en l'état. La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de la mise en place d'un portail, il devra être en harmonie avec le style de la clôture et être réalisé en retrait de la voirie publique ou de desserte collective pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et de triangles de visibilité.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eau de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE 12 / AU1 CHEMIN DU PARC – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m x 2,50 m, hors accès. Dans le cas d'un parking en ouvrage, enterré ou semi-enterré, la superficie minimum à prendre en compte par emplacement, en intégrant la voie d'accès située dans l'ouvrage, est de 21 m2 de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m2 de SP, avec un minimum de 1 place par logement.
Ces places devront être réalisées à 50% minimum dans le volume de la construction principale ou en parking couvert, non cloisonné : avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins un espace de type cave privative ou équivalent par logement.
 - 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;
 - pour le stationnement des deux roues :
 - . 1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos et couvert extérieur avec un accès à niveau ou un plan incliné, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,50 m2 par tranche de 65 m2 de SP.
 - Pour toute opération à partir de 5 logements ou 5 lots, dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m2, être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique.
 - . un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements.
- **pour les constructions à usage commercial ou artisanal**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m2 de Surface de Plancher.
- **pour les constructions à usage de bureaux**
 - 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m2 de Surface de Plancher.
- **pour les constructions à usage :**
 - **d'hôtellerie** : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
 - **de restauration** : 1 place pour 30m2 de Surface de Plancher.Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.
- **pour les équipements publics :**
 - Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension du bâti existant, seule l'extension doit justifier du respect des règles de stationnement.

- Il devra être appliqué un principe de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (habitat / activité), favorisant une mutualisation des places. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;
 - soit exceptionnellement d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement.

ARTICLE 13 / AU1 CHEMIN DU PARC – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasses, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

En cas de parking enterré, la dalle supérieure, hors constructions, terrasses privées aménagées, parvis et aires de jeux, et non indispensables aux circulations et stationnements, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum et être végétalisée.

Un dispositif devra également être mis en place pour les murs de soutènement ou les soubassements des constructions correspondants à des niveaux de parking ou cave intégrés dans la pente, à partir de 2m de hauteur « hors sol », pour assurer leur végétalisation.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (ex : charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe de type prairie naturelle. Les haies monospécifiques (ex : thuyas, lauriers...) sont interdites.

Lorsque des talus sont créés ou maintenus, ils devront être végétalisés.

2. Les surfaces de stationnement, accès privés et circulations piétonnes seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 / AU1 CHEMIN DU PARC – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

A titre informatif, la zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. A l'intérieur de cette zone, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- **un secteur As présentant des conditions d'utilisation des sols plus restrictives en raison d'enjeux forts paysagers agricoles et/ou écologiques** (secteur de prairie humide du Grand Verger et secteurs de pelouses sèches des Chavonnes délimitées pour des motifs écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) ;
- **un bâtiment repéré pour son intérêt architectural**, correspondant à la ferme du château, au titre de l'article R123-12-2° du Code de l'Urbanisme, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- toute construction à usage autre que strictement agricole ;
- **et plus particulièrement en secteur As**, toute nouvelle construction ou installation, y compris à usage agricole.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole.

et plus particulièrement :

- dans le secteur As, l'aménagement des constructions existantes dans leur volume bâti sans changement de destination, à l'exception **de la partie agricole du bâtiment repéré au Règlement graphique** (cf. *document 4.2)* **pour son intérêt architectural au titre de l'article R123-12-2° du Code de l'Urbanisme**, pour laquelle l'aménagement dans le volume bâti avec changement de destination est autorisé.
- **pour les secteurs de pelouses sèches des Chavonnes repérés sur le Règlement graphique** (cf. *document 4.2)* **pour des motifs écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme**, les travaux agricoles et d'entretien à condition que cela participe à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels (Cf. *article 13*). Comme le dispose l'article R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, tous travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sera précédée d'une déclaration préalable.
- **pour le secteur de la prairie humide du Grand Verger repéré sur le Règlement graphique** (cf. *document 4.2)* **pour des motifs écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme**, l'usage agricole est autorisé à condition de ne pas remblayer, affouiller ou assécher ce secteur, et n'autoriser que des travaux qui contribuent à préserver son caractère de prairie humide ou qui sont destinés à la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement (Cf. *article 13*). Comme le dispose l'article R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, tous travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sera précédée d'une déclaration préalable.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux constructions qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité.

Un chemin rural peut être utilisé comme accès après accord de la commune à charge pour le pétitionnaire de le rendre compatible, le cas échéant, avec la desserte d'une construction.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités agricoles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (*Cf. document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. Notamment, l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de route départementale devra être pris en compte.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome. Dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les constructions agricoles autorisées en zone A devront s'implanter avec un recul minimum de :

- 14 m par rapport à l'axe de la voie, le long de la RD11 ;
- 3 m par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règle particulière :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- lorsque la limite séparative est définie par un ruisseau, toute construction nouvelle, extension d'une construction existante et annexes doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à la limite haute des berges.

Ce retrait minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murs ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain aménagé après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

En cas de toiture terrasse, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

Pour toute construction à usage agricole en zone A, la hauteur maximale hors tout ne doit pas dépasser 4,50 m.

Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultation architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

> Dans la zone A, pour la réalisation de construction à usage strictement agricole :

1. implantation de constructions :

Toute construction, par sa composition et ses accès doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

L'utilisation de blocs de pierres de taille supérieure à 50cm, pour la réalisation de soutènement, sera prescrit.

2. aspect des toitures :

La toiture doit être considérée comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. aspects des façades :

Toute construction doit présenter un aspect fini. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les façades devront présenter un aspect fini et soigné. Les matériaux utilisés ainsi que la colorimétrie proposée doivent recevoir un traitement architectural soigné. En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans des teintes claires, à l'exception du blanc, ou une teinte de bois naturel.

4. tenue des constructions :

Les constructions et les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Le non respect de ces dispositions pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

> Dans le secteur As, l'aménagement des constructions existantes dans leur volume bâti doit se faire dans le respect des caractéristiques architecturales de la construction.

Exceptionnellement, des adaptations pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Les clôtures seront de type agricoles, démontables.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.

Les murs traditionnels existants devront être maintenus en l'état. La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eau de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Dans le secteur de prairie humide :

- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement est interdit ;
- les saules en place doivent être maintenus.

Dans les secteurs de pelouses sèches repérés au Règlement graphique (Cf. document n°4.2) pour des motifs écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- le retournement des pelouses est interdit afin de maintenir le tapis herbacé ;
- les plantations sont interdites ;
- le désherbage chimique, et plus généralement les produits phytosanitaires, sont interdits ;
- en cas de pelouses pâturées, promouvoir un pâturage de printemps et un pâturage d'automne ;
- en cas de pelouses fauchées, promouvoir une seule coupe tardive (en été) tout en permettant un pâturage d'automne ;
- permettre une fertilisation organique (fumier uniquement) mais devant rester très limitée.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

A titre informatif, la zone N définit des secteurs naturels et forestiers qui correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- **l'ensemble bâti du château de la Bâtie** à protéger pour son intérêt culturel et historique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (*monument historique inscrit figuré au plan des Servitudes d'Utilité Publique - cf. plan et tableau en Annexe du PLU*) ;
- **un secteur Nh** correspondant aux secteurs naturels à caractère humide du vallon de la Baya et de la forêt alluviale de la Leysse ;
- **un secteur Ni** correspondant au secteur de l'aérodrome soumis au risque d'inondation (classé en zone 2 du Plan de Prévention des Risques d'inondation : cette zone porte sur les zones inondables vierges de construction en milieu urbanisé qu'il convient de protéger comme telles et les zones inondables déjà urbanisées où il convient de stopper les nouvelles implantations humaines – (Cf. Extrait plan et Règlement PPRi en Annexe du PLU).

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions à l'article N2, *ci-dessous*.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les aménagements d'espaces publics à condition que cela participe à la valorisation du territoire de la commune, s'intègre dans le paysage et à la topographie des lieux, et ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone ;

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- les dépôts de matériaux à condition qu'il s'agisse de stockage de bois lié à une exploitation forestière autorisée ;
- les installations techniques à condition d'être liées à une exploitation forestière autorisée ;
- les carrières ayant obtenues une autorisation des administrations compétentes ;
- l'aménagement des constructions existantes dans leur volume bâti sans limitation de surface, et sans changement de destination, à l'exception des constructions constituant **l'ensemble du château de la Bâtie repéré au Règlement graphique pour son intérêt culturel et historique au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme**, pour lesquelles le changement de destination est autorisé.

et plus particulièrement :

- **dans le secteur N_h**, uniquement les travaux d'entretien du milieu et des dessertes, les travaux destinés à la régulation des eaux pluviales ou du réseau d'assainissement, à condition que cela participe à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels (Cf. *article 13*) et à condition de ne pas remblayer, affouiller ou assécher ce secteur ;
- **dans le secteur N_i**, uniquement les installations techniques à condition d'être directement liées à l'activité aéronautique et à condition de respecter le règlement de la zone 2 du PPR_I (Cf. *Document n°5 - Extrait plan et Règlement PPR_I en Annexe du PLU*).

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Pour information, il est rappelé que toute modification ou création d'accès sur une route départementale devra respecter le règlement de voirie départemental et faire l'objet d'une autorisation de voirie.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux constructions qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLIQUES D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations

réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRi (*Cf. document n°5*) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant rejet au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. Notamment, l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de route départementale devra être pris en compte.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie private, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières sauf en cas de recours à un dispositif d'assainissement autonome. Dans ce cas, la surface du terrain devra être conforme aux besoins du dispositif.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone pourront s'implanter jusqu'en limite.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone pourront s'implanter jusqu'en limite.

Règle particulière :

Lorsque la limite séparative est définie par un ruisseau, toute construction nouvelle, extension d'une construction existante et annexes doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à la limite haute des berges.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas établi de prescriptions particulières.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultation architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

L'aménagement des constructions existantes dans leur volume bâti doit se faire dans le respect des caractéristiques architecturales de la construction.

Exceptionnellement, des adaptations pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Les clôtures seront de type agricoles, démontables.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.

Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

Les murs traditionnels existants devront être maintenus en l'état. La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

En secteur Nh :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populture ou les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavité, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

