



REÇU

09 JUIN 2020

S/P ROCHEFORT

Vu pour être annexé
à la délibération du
12/02/2020

Le Maire,
Poline Brousses

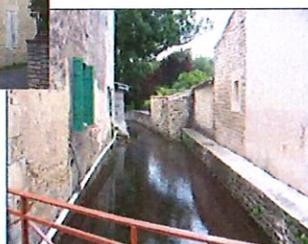


Plan Local D' Urbanisme

Règlement

Pièce n°5

Modification simplifiée n° 2 approuvée le 12/02/2020



Siam Conseils :)
management de projets URbaIn

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p.3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.6
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p.60

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LE GUA.

Article II : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1] Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 – R.111-4 – R.111-3.2 – R.111-14 –R.111-14.2 – R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2] Les articles L.111-10 et L.421-5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

3] Les dispositions prévues aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions du code de l'urbanisme ou de législations spécifiques affectant l'utilisation des Sols et concernant notamment les Servitudes d'Utilité Publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article III : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), en zones agricoles (A) et en zones à urbaniser (AU).

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- ✓ les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ les zones de nuisances (bruit).

1] Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

Chapitres 1 à 3 : Dispositions applicables aux zones U ;
Chapitres 4 à 7 : Dispositions applicables aux zones AU, 1AU et 2AU.

2] Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

Chapitres 8 à 11 : Dispositions applicables aux zones N et A ;

Article IV : Adaptations mineures

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article V : Cas particuliers

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Les constructions de bâtiments publics à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximum des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

Les travaux d'infrastructures routières et les affouillements et exhaussements qui y sont liés sont autorisés pour les aménagements routiers.

Article VI : Vestiges archéologiques

En application de l'article 1^{er} du décret n°86.192 du 15 février 1986, le Commissaire de la République doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux bords des sites des zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

Rappel de l'article R 111.3.2 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 sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation u la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ».

Les découvertes de vestiges archéologiques : doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture et de la Francophonie, Direction Régionale des Affaires Culturelles du Poitou Charentes – Service Régionale de l'Archéologie - à Poitiers conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Article VII : Zones de bruit

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et à l'arrêté préfectoral du 26 juin 1981 d'application au département de la Charente-Maritime.

Article VIII : Protection du patrimoine

Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou de destruction, concernant le patrimoine bâti de qualité figurant dans l'inventaire annexé au présent PLU, et repéré au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en Mairie.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

Cette zone correspond à la partie centrale du bourg qui a vocation à accueillir des habitations, des commerces, des services, des équipements et des activités peu nuisantes.

Les constructions sont denses et souvent implantées en ordre continu le long des voies et emprises publiques.

La zone UA est soumise à l'application de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme dont les conditions sont fixées à l'article UA 2.

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée.

L'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette altitude avec un minimum de 4,20 m NGF.

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

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - ✓ industriel,
 - ✓ d'entrepôts commerciaux,
 - ✓ agricole ou forestier,
 - ✓ artisanal dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article UA 2 ;
- Les groupements de constructions à usage d'activités ;
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements ne répondant pas à des impératifs techniques pour l'intérêt général ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle et les opérations d'habitations collectives.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.

- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- les dépendances de la construction principale de type piscines, abris de jardin, garages non attenants.
- l'extension de la maison de retraite existante.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions artisanales dès lors qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme, pour toute nouvelle opération d'habitation créant un minimum de 5 lots, le programme de logements se répartit de la manière suivante :
 - 15% des logements produits seront destinés à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, dont :
 - 80% en PLUS¹
 - 20% en PLAI²
 - 35% des logements produits seront destinés à de l'accession sociale à la propriété.
- Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur et des véhicules de service public.

¹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

² PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs :

- ✓ permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
- ✓ permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 75 m. Elles doivent en outre comporter à leur extrémité une emprise de retournement, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 12 m de rayon et dont l'emprise de la chaussée permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité.

3.2 Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée ne doit pas être inférieur à 4,00m d'emprise.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois les accès doivent être au maximum regroupés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toutefois, pour l'implantation et le développement d'activités, les accès doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

A l'exception des terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m pour lesquelles l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Article UA 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement – eaux usées

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau d'assainissement devra être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental et après avis des services compétents.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et les sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur, lorsque ce dernier existe, ou réseau superficiel le cas échéant.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire devra démontrer que les valeurs de débit de fuite après aménagement seront inférieures ou égales aux valeurs de débit de fuite constaté pour la parcelle concernée avant aménagement.

Dans les zones submersibles et/ou inondables, l'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Seules seront autorisées les clôtures ajourées composées de poteaux et grillage.

4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeubles et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux doivent être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone
- télédistribution éventuelle.

Les branchements doivent être positionnés au dessus du niveau potentiellement inondable et/ou submersible.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée.

En zone d'aléas faible, l'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette cote avec un minimum de 4,20 m NGF. Ce respect s'appliquera à la création de constructions nouvelles mais également à l'extension ou à la rénovation de constructions existantes lorsque le projet concernera des surfaces habitables, commerciales, artisanales, ou industrielles, ou même les locaux annexes (garages, locaux techniques, remises, ateliers,...).

En zone d'aléas fort, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont interdits.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois, pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, et pour les constructions en ordre continu, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante sur le terrain ou la parcelle voisine.

Des implantations différentes pourront être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des équipements publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Dans tous les cas, en cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité du tissu bâti sur l'alignement sera assurée par la réalisation de la clôture sur la voie, simultanément à la construction.

Les piscines enterrées ou non seront implantées à au moins 3 m des voies et emprises publiques.

Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions nouvelles doivent être implantées :
 - d'une limite latérale à l'autre,
 - sur l'une au moins des deux limites observant une marge de reculement d'au moins 4 m si la façade correspondante comporte des baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail, ou 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte un jour de souffrance.
- Au-delà de la bande des 15 m, les constructions s'implanteront en ordre continu :
 - Lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limites séparatives sur la parcelle voisine,
 - Lorsque deux propriétaires voisins s'engagent à édifier simultanément des constructions jumelées en mitoyenneté et de dimensions sensiblement égales,

- Lorsque la nouvelle construction n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité industrielle, et que sa hauteur totale n'excède pas 3.50 m.
- Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un fossé, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à 20 m par rapport à son axe pour la construction principale et les annexes et de 10 m pour les clôtures, de manière à garantir un accès pour l'entretien de l'ouvrage.
- Les piscines enterrées ou non seront implantées à au moins 3 m des limites séparatives.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - pour les annexes détachées de la construction principale et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
 - Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à R+1+combles, le faîtiage ne pouvant dépasser une hauteur de 10 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 10 mètres, la hauteur initiale mesurée depuis le sol naturel ne pourra être dépassée.

La hauteur des bâtiments annexes non accolés à l'habitation sera de 3,50 m dans une bande de 3 m mesurée à partir de la limite séparative et 4,50 m au-delà.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 : Pour toutes les constructions

- Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- En application de l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.
- Les antennes de réception satellitaire, les unités extérieures de système thermo dynamique (climatiseurs, pompes à chaleur...) devront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux solaires et les châssis de toiture devront s'intégrer au matériau choisi.
- Les blocs des volets roulants doivent être intégrés au plan de la façade.
- Pour toute construction dont la destination induit une production de déchets, un emplacement destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé dans le volume de la construction.
En cas d'impossibilité, un local devra être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

11.2 : Pour les constructions anciennes,

Lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre :

- Toitures:
L'aspect de la couverture initiale doit être respecté : couvertures identiques (tuiles, ardoises, forme, couleur), pentes de toit identiques.
- Maçonneries :
Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.
- Ouvertures :
Les maçonneries recevront un badigeon de chaux blanche.
Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20 m par rapport au nu de la maçonnerie.

11.3 : Agrandissements et constructions neuves

Celles-ci peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

- *Implantation*
Celle-ci respectera la disposition du bâti environnant (alignement, orientation...)
- *Aspect et volumétrie*
Les constructions à l'architecture contemporaine ou faisant appel à des technologies innovantes devront montrer une bonne intégration dans le site et le milieu urbain ou naturel environnant.
Les remblais ne seront pas autorisés.
- *Toiture*
Celle-ci sera généralement à deux pentes.
Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.
- *Menuiseries*
Les percements seront placés sur les longs pans.
Ils seront préférentiellement plus hauts que larges.

- **Matériaux**
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment, etc...) est proscrit.
- **Seuil**
Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

11.4 : Les toitures

- Les toitures seront généralement à deux pentes, comprises entre 28 et 35%.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille pour les constructions ostréicoles.
- Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.

11.5 : Les bâtiments à usage professionnel

Ils seront de volume simple et monochrome.

Les teintes claires (blanc, blanc cassé) ou vives sont interdites.

11.6 : Les clôtures

- Sur la limite par rapport aux voies et emprises publiques : les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives.
- Sur la limite séparative : les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,80m de hauteur maximum ou grillages doublés de haies vives.
- Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.
- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagés de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur maximum de 0,60m).
- Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.
- En zone submersible ou inondable, les murets et murs non ajourés sont interdits.

11.7 : Les annexes

- Les bâtiments annexes et dépendances, tels que les garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25%, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

Article UA 12 : Obligation en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- 1,5 place par logement situé dans un immeuble collectif
- 2 places par habitation individuelle
- 1 place pour 30m² de SHON à usage d'activité ouverte au public
- 3 places pour 10 lits, pour les établissements hospitaliers ou les cliniques
- 1places pour 1 chambre et 1,5 place pour 20 m² de salle de restaurant et hôtels

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage.

A ce titre, il est exigé un minimum de 1 place de vélo pour 50m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur devra réaliser les aires de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier.

Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Obligation de planter :

- Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- Les espaces non bâtis devront comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100m² de terrain.
- Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés.

Espaces boisés classés :

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

Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Ce secteur correspond à un tissu discontinu autour du centre bourg. Les constructions de faible hauteur, sont disposées spontanément le long des principales voies d'accès au centre ville ou organisées sous forme de lotissements.

Ce secteur concerne également les hameaux isolés de la commune, dont les formes urbaines traditionnelles sont à préserver.

La zone UB est soumise à l'application de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme dont les conditions sont fixées à l'article UB 2.

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée. L'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette altitude avec un minimum de 4,20 m NGF.

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

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - ✓ industriel,
 - ✓ d'entrepôts commerciaux,
 - ✓ agricole ou forestier,
 - ✓ artisanal dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article UB 2 ;
- Les groupements de constructions à usage d'activités ;
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements ne répondant pas à des impératifs techniques pour l'intérêt général ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et les opérations à usage d'habitations collectives.
- Les constructions à usage hôtelier.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- les dépendances de la construction principale de type piscines, abris de jardin, garages
- Les constructions situées dans la zone de bruit dès lors que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions artisanales dès lors qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme, pour toute nouvelle opération d'habitation créant un minimum de 5 lots, le programme de logements se répartit de la manière suivante :
 - 15% des logements produits seront destinés à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, dont :
 - 80% en PLUS³
 - 20% en PLAI⁴
 - 35% des logements produits seront destinés à de l'accession sociale à la propriété.
- Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

³ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁴ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs :

- ✓ permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
- ✓ permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 75 m. Elles doivent en outre comporter à leur extrémité une emprise de retournement, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 12 m de rayon et dont l'emprise de la chaussée permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité.

3.2 Accès

- Est interdit tout accès individuel nouveau à une parcelle directement depuis les voies : RD 733, RD131.
- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.
Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.
- L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée ne doit pas être inférieur à 4,00m d'emprise.
- Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m.
Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois les accès doivent être au maximum regroupés.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Toutefois, pour l'implantation et le développement d'activités, les accès doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- A l'exception des terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m pour lesquelles l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Article UB 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement – eaux usées

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif ou si le raccordement est impossible, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau d'assainissement devra être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental et après avis des services compétents.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et les sens d'écoulement des eaux pluviales, et doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire les rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3 l/s/Ha.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux seront privilégiées : noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins secs.

Le pétitionnaire devra démontrer que les valeurs de débit de fuite après aménagement seront inférieures ou égales aux valeurs de débit de fuite constaté pour la parcelle concernée avant aménagement.

Dans les zones submersibles, l'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Seules seront autorisées les clôtures ajourées composées de poteaux et grillage.

4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeubles et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone
- télédistribution éventuelle.

Les branchements doivent être positionnés au dessus du niveau potentiellement inondable et/ou submersible.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain doit présenter une superficie minimale de 800 m².

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée.

En zone d'aléas faible, l'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette cote avec un minimum de 4,20 m NGF. Ce respect s'appliquera à la création de constructions nouvelles mais également à l'extension ou à la rénovation de constructions existantes lorsque le projet concernera des surfaces habitables, commerciales, artisanales, ou industrielles, ou même les locaux annexes (garages, locaux techniques, remises, ateliers,...).

En zone d'aléas fort, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont interdits.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 m mesurés depuis l'alignement des voies.
En aucun cas la construction ne s'implantera au-delà du retrait d'implantation de la construction voisine par rapport à la voie.

Pour les constructions s'implantant le long de la RD 733, le recul à observer est de 50 m.

- Des implantations différentes pourront être prévues :
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des équipements publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
 - Dans le cadre d'une étude d'ensemble concernant au moins 5 logements (lotissement, groupe d'habitations, etc...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, des dispositions différentes peuvent également être autorisées.

- Les piscines enterrées ou non seront implantées à au moins 3 m de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 : Dans la bande de 25 m de profondeur

Dans une bande de 25 m de profondeur mesurée depuis la voie ou depuis le retrait d'implantation de la construction tel qu'il est défini à l'article UB6, les constructions s'implanteront :

- d'une limite latérale à l'autre,
- sur l'une au moins des deux limites observant une marge de reculement d'au moins 4 m si la façade correspondante comporte des baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail, ou 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte un jour de souffrance.

7.2 : au-delà de la bande de 25 m de profondeur

- Au-delà de cette bande, les constructions s'implanteront en ordre discontinu avec une marge de reculement :
 - d'au moins 4 m si la façade correspondante comporte des baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail,
 - d'au moins 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte un jour de souffrance.

7.3 : annexes

- Les annexes n'étant pas à usage d'habitation et détachées de la construction principale doivent être implantées en limite séparative sans toutefois dépasser une hauteur totale de 3,50 m au faitage.

7.4 : dans tous les cas

- Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un fossé, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à 20 m par rapport à son axe pour la construction principale et les annexes et de 10 m pour les clôtures, de manière à garantir un accès pour l'entretien de l'ouvrage.
- Des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - pour les annexes détachées de la construction principale et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % de la surface de la parcelle constructible.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

10.1 : Entre 0 et 15 m mesurés depuis l'alignement par rapport à la voie

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à R+1+combles, le faîtage ne pouvant dépasser une hauteur de 8 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

10.2 : au-delà des 15 m de profondeur mesurés depuis l'alignement par rapport à la voie

La hauteur des constructions principales accolées aux limites séparatives n'excédera pas 4.50m au faîtage. Lorsque les constructions sont en retrait des limites séparatives, la hauteur n'excédera pas 8 m au faîtage mesuré depuis le sol naturel en travaux.

10.3 : dans tous les cas

Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens existants de hauteur supérieure à 8 mètres, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que l'aménagement ne porte pas atteinte au paysage.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 10 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

10.4 : annexes

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation sera de 3,50 m dans une bande de 3 m mesurée à partir de la limite séparative et 4,50m au-delà.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 : Pour toutes les constructions

- Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- En application de l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute

Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

- Les antennes de réception satellitaire, les unités extérieures de système thermo dynamique (climatiseurs, pompes à chaleur...) devront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux solaires et les châssis de toiture devront s'intégrer au matériau choisi.
- Les blocs des volets roulants doivent être intégrés au plan de la façade.
- Pour toute construction dont la destination induit une production de déchets, un emplacement destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé dans le volume de la construction.
En cas d'impossibilité, un local devra être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

11.2 : Pour les constructions anciennes,

Lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre :

- **Toitures:**
L'aspect de la couverture initiale doit être respecté : tuiles identiques (forme, couleur), pentes de toit identiques.
- **Maçonneries :**
Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.
- **Ouvertures :**
Les maçonneries recevront un badigeon de chaux blanche.
Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20 m par rapport au nu de la maçonnerie.

11.3 : Agrandissements et constructions neuves

Celles-ci peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

- *Implantation*
Celle-ci respectera la disposition du bâti environnant (alignement, orientation...)
- *Aspect et volumétrie*
Les constructions à l'architecture contemporaine ou faisant appel à des technologies innovantes devront montrer une bonne intégration dans le site et le milieu urbain ou naturel environnant.
Les remblais ne seront pas autorisés.
- *Toiture*
Celle-ci sera généralement à deux pentes.
Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.
- *Menuiseries*
Les percements seront placés sur les longs pans.
Ils seront préférentiellement plus hauts que larges.
- *Matériaux*
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment, etc...) est proscrit.
- *Seuil*
Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30m au-dessus du niveau du trottoir.
Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

11.4 : Les toitures

- Les toitures seront généralement à deux pentes, comprises entre 28 et 35%.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille pour les constructions ostréicoles.
- Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.

11.5 : Les bâtiments à usage professionnel

Ils seront de volume simple et monochrome.

Les teintes claires (blanc, blanc cassé) ou vives sont interdites.

11.6 : Les clôtures

- Sur la limite par rapport aux voies et emprises publiques : les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives.
- Sur la limite séparative : les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,80m de hauteur maximum ou grillages doublés de haies vives.
- Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.
- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagés de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur maximum de 0,60m)
- Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.
- En zone submersible ou inondable, les murets et murs non ajourés sont interdits.

11.7 : Les annexes

- Les bâtiments annexes et dépendances, tels que les garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25%, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

Article UB 12 : Obligation en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement, est de 25 m², y compris les circulations dans le parking.

Il est exigé :

- 1,5 place par logement situé dans un immeuble collectif
- 2 places par habitation individuelle
- 1 place pour 50m² de surface utile à usage d'activité
- 3 places pour 10 lits, pour les établissements hospitaliers ou les cliniques
- 1 places pour 1 chambres et 1,5 place pour 20 m² de salle de restaurant et hôtels
- 1 place par classe et 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage.

A ce titre, il est exigé un minimum de 1 place de vélo pour 50m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur devra réaliser les aires de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier.

Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Obligation de planter :

- Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- Les espaces non bâtis devront comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100m² de terrain.
- Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés.

Espaces boisés classés :

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,5.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UX

La zone UX est destinée à l'implantation d'activités artisanales, de services, tertiaires, et commerciales, zone sise le long de la RD 733 et RD 131. Elle comprend la zone aménagée du « Fief des Justices » à l'angle de la RD 733 et de la RD 131.

Une partie de cette zone est déjà urbanisée, et comprend également des espaces vierges.

Par délibération du Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en application de l'article R. 421-12, d) du Code de l'urbanisme.

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

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :

- Constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage
- Constructions à usage industriel
- Construction à usage hôtelier
- Constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne répondent pas aux conditions fixées à l'article 2
- Les aires de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Constructions et installations à usage artisanal, de bureaux et de commerces, à condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble et de respecter le schéma d'aménagement de zone
- Les constructions à usage d'équipement public, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation indispensables au gardiennage, à condition qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface hors œuvre nette de ces logements soit inférieure à 75 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations ...) après travaux.
- Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres.

La création de nouveaux accès directs aux parcelles depuis les RD 131 et RD 733 sont formellement interdits.

3.2 Voirie

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée, dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des déchets, stationnement.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic de poids lourds.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres, sauf dans les cas suivants :

- des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions ou de l'opération à desservir,
- une largeur de plateforme réduite à 4 mètres est admise pour les voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées dans les orientations d'aménagement doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Article UX 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation abritant des activités doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, le cas échéant complété par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

4.2 Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

4.3 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

Dans tous les cas, les constructions ou opérations réalisées doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire ses rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3 l/s/Ha.

4.5 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Article UX 5 : Caractéristiques des unités foncières

Sans objet.

Article UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit respecter les reculs minimums suivants par rapport aux voies existantes, à modifier, ou à créer :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 131,
- 50 mètres de l'axe de la RD 733,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Principes

a- Les bâtiments ou parties de bâtiment, doivent être implantés en observant un retrait, par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments ou partie de bâtiment, et les limites séparatives

b- Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 Dispositions particulières

a- Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine, existante ou future, principalement affectée à l'habitation, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à cette limite de zone, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

b- Lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues, l'implantation des bâtiments peut être autorisée en limites séparatives.

Article UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble, ces règles pourront être adaptées dans la limite du projet d'ensemble, avec une distance minimum de 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque les conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

Article UX 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 %.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UX 10 : Hauteur des constructions

1- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

2- La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux.

3- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

En raison d'exigences techniques ou architecturales liées à la nature ou au fonctionnement des activités économiques et des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

Article UX 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

➤ Pour toutes les constructions

En application de l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

L'installation d'antennes de réception satellitaire et d'unités extérieures de système thermo dynamique (climatiseurs, pompes à chaleur...) est soumise à autorisation de travaux. Ces éléments devront être installés sur les façades ou visibles depuis l'espace public ou faire l'objet de mesures d'intégration esthétique spécifiques présentées à l'aide de documents graphiques lors de la demande d'autorisation.

Pour toute construction dont la destination induit une production de déchets, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé dans le volume de la construction.

11.1 Façades

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est proscrit. Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, briques, bois d'essence locale, verre ...).
- Le bardage métallique sera utilisé avec un autre matériau, à condition que son utilisation totale ne représente pas plus de 50 % de la façade de l'ensemble du bâtiment.
- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades perceptibles depuis les RD devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

De manière générale, la mixité de deux types de matériaux pour l'ensemble des façades est recommandée.

11.2 Constructions annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

11.3 Les couvertures

Les couvertures seront de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle. Les tuiles creuses en chapeau, posées sur support, sont autorisées.

Les couvertures de type tôle ou plastique ondulés sont interdites, de même que les matériaux de type fibrociment.

Les toitures bacs acier sont admises.

Des dispositions différentes pourront être adoptées :

- dans le cadre de créations architecturales particulières,
- dans le cas d'activités spécifiques nécessitant l'utilisation de serres (verre ou matériau translucide).

11.4 Les clôtures

Les clôtures doivent être inférieures à 2 mètres de hauteur.

Elles doivent être constituées :

- soit de murs enduits,
- soit de haies denses taillées, plantées derrière un grillage ou des piquets, sans adjonction d'éléments ou panneaux (notamment panneaux métalliques ou plastiques) ;
- soit d'un grillage soudé vert, avec ou sans mur bahut.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées.

11.5 Espaces libres

Les espaces verts marqués au plan par une trame de ronds sont soumis aux prescriptions suivantes :

- l'emprise mentionnée au plan par des ronds doit être maintenue en espace vert,
- les haies, mails plantés ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit d'accès des parcelles).

11.6 Aires de dépôt et de stockage

Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue des voies (RD, voies privées de la zone) par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

Article UX 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

- 2- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- 3- Pour les constructions destinées à l'artisanat, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80m² de SHON.
- 4- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
- 5- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.
- 6- Pour les constructions à usage d'habitation indispensable au gardiennage, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Lorsque ces obligations ne peuvent être réalisées sur le terrain lui-même, pour des raisons techniques, ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire devra se conformer aux articles L.123-1-2 et suivants du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les arbres existants doivent être conservés sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il est exigé au moins un arbre de haute tige par 80 m² d'espaces libres.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige, pour 4 places de stationnement.

Les marges de reculement sur les voies ouvertes à la circulation publique, notamment sur les RD131 et RD 733, doivent être plantées d'arbres formant écran.

Les espaces verts à conserver ou à créer figurés au plan doivent être conservés ou plantés d'arbres de hautes tiges.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,6.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court terme.

Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des quartiers tels que défini dans les schémas d'orientations particulières annexés au Plan d'Aménagement et de Développement Durable, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Le secteur de Belles Ezines est soumis à l'application de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme.

Secteur AUz :

La zone AU comprend un sous-secteur AUz correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain à vocation principale d'habitat.

L'ensemble des règles d'urbanisme applicables au secteur AUz sont complétées par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères portant sur la ZAC et par son annexe, le plan réglementaire. Les constructions et travaux à édifier dans la zone devront donc respecter les règles issues du présent règlement ainsi que celles inscrites au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

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

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - ✓ d'habitation, si elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations),
 - ✓ industriel,
 - ✓ d'entrepôts commerciaux,
 - ✓ agricole ou forestier,
 - ✓ artisanal dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article AU 2 ;
- Les groupements de constructions à usage d'activités ;
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements ne répondant pas à des impératifs techniques pour l'intérêt général.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent toutes les conditions ci-après :

- Les opérations d'ensemble à usage d'habitation, immédiatement raccordables aux voies, réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité, protégées par une défense incendie satisfaisante, dans le respect des orientations d'aménagement.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Les piscines
- Les constructions situées dans la zone de bruit dès lors que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions artisanales dès lors qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Sur le secteur soumis à la servitude de logement social au titre de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme, le programme de logements se répartit de la manière suivante :
 - 15% des logements produits seront destinés à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, dont :
 - 80% en PLUS⁵
 - 20% en PLAI⁶
 - 35% des logements produits seront destinés à de l'accession sociale à la propriété.
- Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

⁵ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

En secteur AUz, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent toutes les conditions ci-après :

- Les opérations d'ensemble à usage d'habitation, immédiatement raccordables aux voies, réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité, protégées par une défense incendie satisfaisante, dans le respect des orientations d'aménagement.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage d'activités tertiaires compatibles avec la zone d'habitat, sous réserve de respecter notamment les règles de stationnement applicables au secteur.
- Les piscines.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

3.1 Conditions de desserte

Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Les principes d'accès et de desserte devront respecter les orientations particulières d'aménagement.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs :

- ✓ permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
- ✓ permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Dans le cadre de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse sont provisoirement autorisées sans condition de longueur.

Il convient dans ce cas :

- ✓ de prévoir leur prolongement en respect des orientations d'aménagement ;
- ✓ de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire.

En secteur AUz, dans le cadre de l'aménagement progressif de la zone, les voies en impasse définitives sont autorisées.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité.

3.2 Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois les accès doivent être au maximum regroupés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toutefois, pour l'implantation et le développement d'activités, les accès doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

A l'exception des terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m pour lesquelles l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Règles d'accès en secteur AUz :

Un seul accès automobile est autorisé par logement : il sera réalisé conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

La création d'accès piétonniers dissociés de l'accès automobile et donnant sur l'espace public est autorisée.

Article AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement – eaux usées

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

En l'absence de réseau public ou semi-collectif, ainsi que dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier

technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ... Cet assainissement autonome (individuel ou regroupé) devra être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eau pluviale est interdit.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et les sens d'écoulement des eaux pluviales, et doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire les rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3 l/s/Ha.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux seront privilégiées : noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins secs.

Le pétitionnaire devra démontrer que les valeurs de débit de fuite après aménagement seront inférieures ou égales aux valeurs de débit de fuite constaté pour la parcelle concernée avant aménagement.

Dans les zones submersibles, l'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Seules seront autorisées les clôtures ajourées composées de poteaux et grillage.

Règles de gestion des eaux pluviales en secteur AUz :

La gestion des eaux pluviales s'effectue soit par infiltration à la parcelle, soit par raccordement au réseau public, conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. Les éléments justifiant du dimensionnement de l'ouvrage d'infiltration devront être fournis dans la demande d'autorisation de construire.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et les sens d'écoulement des eaux pluviales, et doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire les rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3l/s/Ha.

4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeubles et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux doivent être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone
- télédistribution éventuelle.

Les branchements doivent être positionnés au dessus du niveau potentiellement inondable et/ou submersible.

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ou installation sera implantée à 0 ou 5 mètres minimum mesurés depuis l'alignement de la voie.
- Les piscines, enterrées ou non, seront implantées à au moins 3 m des voies et emprises publiques.
- Des implantations différentes pourront être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des équipements publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Règles d'implantations en secteur AUz :

Toute construction ou installation sera implantée soit à l'alignement, soit à 0,5 mètre minimum mesuré depuis la limite de l'espace public, et conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

Les piscines, enterrées ou non, seront implantées à au moins 1 m des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des équipements publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées en ordre semi-continu ou discontinu.
- En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.
- En présence d'ouvrages de récupération des eaux pluviales de type noues ou fossés drainant en limite de propriété, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 10 m de ces ouvrages.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Règles d'implantations en secteur AUz :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite(s) séparative(s), soit avec un retrait de 2 mètres minimum, et conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.
- Cette règle ne s'applique pas :
 - pour les annexes détachées de la construction principale et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
 - Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

Règles d'implantations en secteur AUz : ✓

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- *Pour les opérations de logements groupés.*
- *Pour les annexes détachées de la construction principale et d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol.*
- *Les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).*
- *Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.*

Article AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50 % de la parcelle constructible.

En secteur AUz, l'emprise au sol n'est pas réglementée. ✓

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à R+1+comble, le faîtage ne pouvant dépasser une hauteur de 8 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excèdera pas 3,50 mètres au faîtage, si ces bâtiments sont en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 8 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

Règles de hauteur en secteur AUz : ✓

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée :

- *Pour les toitures à pentes : la hauteur ne peut dépasser 8 mètres au faîtage mesurée depuis le sol naturel avant travaux ;*

- *Pour les toitures terrasses : la hauteur ne peut dépasser 6 mètres à l'acrotère hors installations techniques.*

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excèdera pas 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 8 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige

En cas de sous-sol, la rampe d'accès doit débuter après l'enclave de stationnement non close prévue à l'article 12.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 : Pour toutes les constructions

- Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- En application de l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.
- Les antennes de réception satellitaire, les unités extérieures de système thermo dynamique (climatiseurs, pompes à chaleur...) devront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux solaires et les châssis de toiture devront s'intégrer au matériau choisi.
- Les blocs des volets roulants doivent être intégrés au plan de la façade.
- Pour toute construction dont la destination induit une production de déchets, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, il devra être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

11.2 : Agrandissements et constructions neuves

Celles-ci peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

- *Implantation*

Celle-ci respectera la disposition du bâti environnant (alignement, orientation...)

Règles d'implantation en secteur AUz : ✓

L'implantation des constructions respectera les dispositions des articles AUz 6-7-8 ainsi que les dispositions reportées au plan réglementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

- *Aspect et volumétrie*

Les constructions à l'architecture contemporaine ou faisant appel à des technologies innovantes devront montrer une bonne intégration dans le site et le milieu urbain ou naturel environnant.

Les remblais ne seront pas autorisés.

Règles d'aspect et volumétrie en secteur AUz :

L'aspect des constructions sera conforme aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

Les constructions à l'architecture contemporaine ou faisant appel à des technologies innovantes devront montrer une bonne intégration dans le site et le milieu urbain ou naturel environnant. Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain les justifient et que soit recherché un équilibre sur site entre les volumes de déblais et de remblais nécessaires

- **Toiture**

Celle-ci sera généralement à deux pentes.

Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.

En secteur AUz : se reporter aux dispositions du 11.3 ci-après.

- **Menuiseries**

Les percements seront placés sur les longs pans.

Ils seront préférentiellement plus hauts que larges.

En secteur AUz : les menuiseries seront réalisées conformément aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

- **Matériaux**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment, etc...) est proscrit.

En secteur AUz : les matériaux devront être choisis et utilisés conformément aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

- **Seuil**

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Règles de seuil pour le secteur AUz :

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30m au-dessus du niveau de l'accès automobile du terrain.

Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

11.3 : Les toitures

➤ Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades verticales.

Les étanchéités auto-protégées des toitures-terrasses ainsi que les protections par gravillons ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures-terrasses inaccessibles de plus de 50 m² de superficie seront végétalisées sur un minimum de 70% de la superficie non occupée par les ouvrages techniques, verrières, etc par une disposition de type traditionnel avec apport de terre végétale, ou par toute autre solution non traditionnelle sous réserve qu'elle assure une végétalisation de qualité (complexe comportant une couche végétale sur substrat par exemple).

La partie minérale sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement approprié (carrelage, dalles sur plots, caillebotis bois, protection dure,...) »

➤ Les autres toitures seront généralement à deux pentes, comprises entre 28 et 35%

Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille pour les constructions ostréicoles.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.

Règles de toitures en secteur AUz : //

La toiture de la construction principale peut aller de deux à quatre pentes comprises entre 28 et 35%.

Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.

Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal. Les tuiles de teinte orangée ou de couleur noire sont autorisées. Les tuiles plates sont interdites.

Les restaurations de toitures sont réalisées soit à l'identique, soit dans le respect des règles relatives aux toitures nouvelles.

Des toitures différentes pour les annexes et corps secondaires peuvent être admises (courbe, terrasse, monopente, etc.) sous réserve que la composition architecturale d'ensemble soit cohérente et maîtrisée.

Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, la toiture terrasse intégrale est autorisée, à condition de rechercher un jeu de volumes, d'éviter les blocs et d'associer au moins trois volumes bâtis.

Les toitures terrasses de tout type devront être traitées avec autant de soin que les façades verticales.

Les étanchéités auto-protégées des toitures-terrasses ainsi que les protections par gravillons ne pourront être laissées apparentes.

Les toitures-terrasses inaccessibles végétalisées sont vivement recommandées.

La partie minérale des toitures terrasses sera traitée avec soin et constituée d'un revêtement approprié (carrelage, dalles sur plots, caillebotis bois, protection dure,...).

11.4 : Les bâtiments à usage professionnel

Ils seront de volume simple et monochrome.

Les teintes claires (blanc, blanc cassé) ou vives sont interdites.

En secteur AUz : les bâtiments à usage professionnel ne sont pas autorisés, à l'exception des activités tertiaires compatibles avec l'habitat. Dans ce cas, les constructions accueillant ces activités doivent répondre à l'ensemble des règles applicables à la zone, notamment en matière de stationnement.

11.5 : Les clôtures

- Sur la limite par rapport aux voies et emprises publiques : les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives.
- Sur la limite séparative : les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,80m de hauteur maximum ou grillages doublés de haies vives.
- Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.
- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur maximum de 0,60m)
- Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.
- Les haies sont limitées à 2m de haut.

Règles de clôtures en secteur AUz :

Les clôtures devront être réalisées conformément aux dispositions reportées au plan réglementaire du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

- Sur les limites par rapport aux voies et emprises publiques : les clôtures doivent être constituées de haies vives doublées ou non de grillages de 1,5m maximum, ou de clôtures en bois simple (type ganivelle), ou de clôtures occultantes en matériau majoritairement bois. Les clôtures en PVC et en plaques béton sont interdites.
- Sur les limites séparatives : les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,80m de hauteur maximum ou de grillages de 1,5m maximum doublés de haies vives, ou de clôtures

occultantes en matériau majoritairement bois. Les clôtures en PVC et en plaques béton sont interdites.

Les murs de clôtures devront être enduits. Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.

Les grillages sont obligatoirement doublés de haies vives et seront de type galva simple torsion ou de type 'grillage à mouton', avec piquets métalliques ou bois.

Les grillages de couleur verte sont interdits.

Dans tous les cas, les haies sont limitées à 1,80 m de haut

11.6 : Les annexes

Définition des annexes : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- Les bâtiments annexes et dépendances, tels que les garages, abris ou remises de plus de 20 m² de SHOB sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25%, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

Règles des annexes en secteur AUz :

L'aspect des annexes sera conforme aux dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. Il devra également respecter les dispositions de l'article 11.3 du présent règlement.

Les toitures comportant une seule pente de 28 à 35% sont autorisées pour les annexes

Article AU 12 : Obligations en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé pour les constructions à usage de :

- ✓ habitation : 2 places par logement ;
- ✓ bureaux : 1 place pour 50 m² de plancher hors œuvre nette ;
- ✓ hôtels : 1 place pour 2 chambres ;
- ✓ restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- ✓ commerces : pour les établissements de plus de 100 m² de vente, la surface affectée au stationnement doit être égale à 50 % de la surface de vente.

La longueur d'une place de stationnement est au minimum de 5 mètres, et l'accessibilité sera assurée.

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage.

A ce titre, il est exigé un minimum de 1 place de vélo pour 50m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur devra réaliser les aires de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier.

Règles en matière de stationnement en secteur AUz :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- *Pour les habitations individuelles : 2 places par logement.*

Une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule afin de permettre le stationnement de deux véhicules légers, conformément aux dispositions du plan réglementaire et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. Cette enclave de stationnement doit présenter une dimension minimum de 5mx5m. Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle.

- *Pour les opérations d'habitations groupées : 1 place par logement.*

Une enclave de stationnement non close doit être réalisée dans le prolongement de l'accès véhicule, afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger, conformément aux dispositions du plan réglementaire et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. Cette enclave de stationnement doit présenter une dimension minimum de 5mx2,5m et devra tenir compte de la réglementation relative aux places PMR le cas échéant. Tout stationnement supplémentaire devra être géré à l'intérieur de la parcelle.

Les aires de stationnement et les accès à la construction devront être réalisés en matériaux poreux et perméables.

Article AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour toutes nouvelles constructions, 50 % du terrain au minimum doit être laissé en espace libre (sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

80 % minimum des superficies obtenues par l'application des pourcentages d'espace libre doivent être en pleine terre et traitées en espace vert.

L'organisation spatiale du projet, pour les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau ou de commerce doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de moyen développement, à raison d'un arbre toutes les 3 places.

Pour une opération d'ensemble générant plus de 5 logements, il est fait obligation de réaliser des espaces communs à tous les logements (espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements...), représentant au moins 20 % de la superficie du terrain, dont la moitié d'un seul tenant. Ces espaces entreront dans une composition intelligente de l'espace public.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Des chemins piétons seront réalisés pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur d'une même opération.

Les dépôts de matériels et de matériaux doivent être masqués par une haie végétale d'espèces non caduques.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

***En secteur AUz** : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ces espaces libres, notamment les terrasses, doivent être traités en matériaux perméables ou poreux.*

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.