



LES MODIFICATIONS APPORTÉES À LA PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

ZONE 1UB

CARACTÈRE DE LA ZONE.

La zone 1UB est une zone d'habitat récent, à dominante pavillonnaire, développée autour du noyau villageois. Elle est desservie par tous les réseaux et a vocation principale d'habitation, de commerces et de services.

Elle comprend un secteur 1UBp destiné à l'implantation d'un pôle santé et d'un programme mixte.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 4 une bande définie par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

Une Orientation d'Aménagement (Voir Pièce n° 3.1) s'applique sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole ;
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation;
- 3 - Les terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants ;
- 5 - L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières ;
- 7 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage.
- 8 – Dans le secteur concerné par la servitude de projet matérialisé au plan graphique au titre de l'article L123-2- a) du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 1UB-2, alinéa 6.

ARTICLE 1UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- 3 - Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles participent à la vie du quartier et qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.
- 4 - Conformément à l'article L123.2, un parc de logements locatifs sociaux pourra être exigé dans chaque opération de plus de 1000m² de surface de plancher à construire, à concurrence d'au moins 25% du parc total de logements créés dans l'opération
- 5 – Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur au plus égale à 0.80m

~~6— Dans le secteur délimité en application du a de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme et matérialisé au document graphique, seules sont autorisées :~~

- ~~• les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher,~~
- ~~• les travaux ayant pour objet l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes (avant la date d'approbation de la modification n°9 du PLU),~~
- ~~• le changement de destination des constructions existantes (avant la date d'approbation de la modification n°9 du PLU),~~
- ~~• l'extension des constructions existantes (avant la date d'approbation de la modification n°9 du PLU) dans la limite de 50 m² de surface de plancher, réalisés en une ou plusieurs fois.~~

~~Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation de la modification n°9 du PLU, soit à compter du 30/04/2015 et ce jusqu'au 30/04/2020.~~

~~A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.~~

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En tout état de cause, la largeur minimale d'un accès est fixée à 3 mètres. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les accès devront être regroupés, y compris avec le bâti, sauf impossibilité technique.

2 - VOIES NOUVELLES

~~2.1—~~ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans la zone 1UB, à l'exception du secteur 1UBp, 2.2— La largeur minimale de la plate-forme de la voirie est fixée à :

- ◆ 4.50m pour des opérations desservant moins de 5 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ◆ 6.0m pour des opérations desservant 5 à 10 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot,
- ◆ 8.0m pour des opérations desservant 10 à 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 10 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot,
- ◆ 10.0m pour des opérations desservant plus de 20 lots dont la taille est inférieure à 500m² par lot ou pour les opérations de moins de 20 lots dont la taille est supérieure à 500m² par lot,

À partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.40m exempt de tout obstacle.

Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

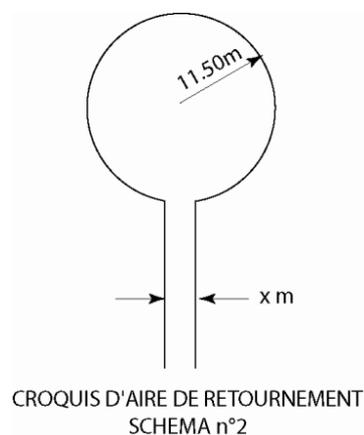
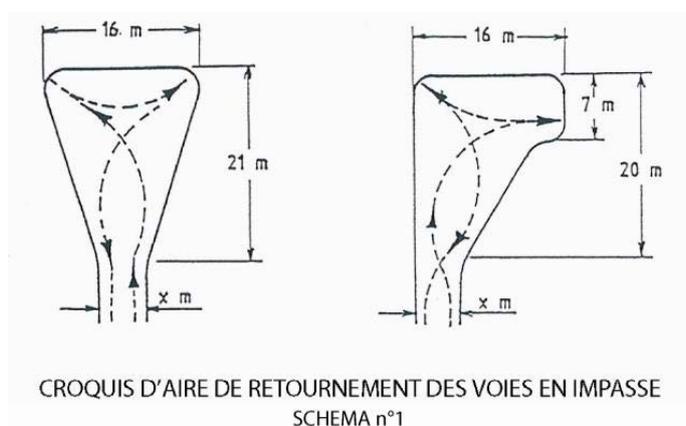
Dans le secteur 1UBp, la largeur minimale des voies doit respecter les dispositions fixées aux Orientations d'Aménagement s'appliquant sur le secteur. Les largeurs minimales à respecter sont de :

- ◆ **3.50 m de chaussée pour les rues à sens unique,**
- ◆ **4,50 m de chaussée pour les rues à double sens.**

Dans toute la zone UB :

2.3—Les voies en impasse, à l'exception de celles destinées à être prolongées ultérieurement, desservant plus de 2 lots y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

L'aire de retournement des voies en impasse devra respecter l'un des 2 schémas suivants :



3 – DÉCHETS MÉNAGERS

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers devra(ont) être prévue(s) dans les opérations de plus de 2 lots et dans les immeubles collectifs, en limite de l'emprise publique ; elle(s) devra(ont) être adaptée(s) à l'opération, et intégrée(s) dans le paysage. Dans le cas du schéma n°1, l'aire de présentation sera réalisée à l'entrée de la voie en impasse.

4 – ÉCLAIRAGE DES ESPACES VERTS, DES PARKINGS ET DES VOIRIES

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE 1UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectif.

✓ Une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum 2m³/100m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2m³/100m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

4 - ÉLECTRICITE - TÉLÉPHONE ET ASSIMILÉS

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

-

ARTICLE 1UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot, contrairement à ce que prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

1) Dans la zone 1UB, à l'exception du secteur 1UBp :

~~1- VOIRIE COMMUNALE ET DÉPARTEMENTALE~~

~~1.1-~~ Toute construction devra être implantée à une distance de 6 mètres des limites d'emprise.

~~1.2-~~ Des implantations différentes pourront être autorisées ~~1.2.1-~~ **Pour** pour les aménagements, extensions et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

~~2- AUTRES VOIES PIETONNES ET/OU CYCLABLES ET VOIES PRIVEES EN IMPASSE :~~

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m des limites d'emprise de ces voies.

2) Dans le secteur 1UBp :

Toute construction devra être implantée à l'alignement des voies ou à une distance au moins égale à 1 mètre mesuré depuis la limite d'emprise des voies.

3) Dans toute la zone 1UB :

~~3- PISCINES~~

Les bassins des piscines devront être implantés à une distance minimale de 2m des limites d'emprise des voies.

~~4-~~ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

~~5-~~ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans.

ARTICLE 1UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot, contrairement à ce que prévoit l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone 1UB, à l'exception du secteur 1UBp :

- 1**—Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales du terrain d'assiette.
- 2**—En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- 3**—Au-delà de la bande des 20 mètres par rapport à l'emprise publique et en limite séparative arrière, les constructions sont autorisées en limite séparative avec une hauteur maximum, mesurée sur la sablière ou à l'acrotère, de 4 mètres sur la dite limite. Cette hauteur est mesurée en tout point de la limite séparative, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.
- 4**—S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 4 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite d'emprise de la façade bâtie.

Dans le secteur 1UBp :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dans toute la zone 1UB :

- 5**—Les aménagements, extensions et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
- 6**—Les bassins des piscines devront être implantés à une distance minimale de 2m des limites séparatives latérales.
- 7**—La construction d'annexes en limite séparative est autorisée, pour les annexes dont la hauteur mesurée au faitage ou à l'acrotère n'excède pas 3,50m, et sur un linéaire de 8m maximum sur la dite limite.
- 8**—Toute construction devra être implantée en tous points à 4 mètres de la crête de la berge des ruisseaux et fossés mères.
- 9**—Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone 1UB, à l'exception du secteur 1UBp :

La distance entre tous les points de deux constructions si elles ne sont pas contiguës, sur une même propriété doit au moins être égale à 4 mètres.

Les bassins des piscines et les bâtiments annexes ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le secteur 1UBp :

Non règlementé.

ARTICLE 1UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone 1UB, à l'exception du secteur 1UBp :

Règles générales :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées à usage d'habitation ne devra pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Pour les autres constructions artisanales, commerciales ou de service, l'emprise au sol ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur 1UBp :

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder :

- **75% de la superficie totale pour les terrains d'une superficie inférieure à 200 m²**
- **50% de la superficie totale pour les terrains d'une superficie supérieure à 200m²**

Dispositions générales :

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

ARTICLE 1UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, ou à l'acrotère, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres (à la façade aval). Des adaptations seront possibles dans le cas de terrains pentus, dans un souci d'adaptation au terrain naturel. Néanmoins pour les extensions d'une construction existante, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour assurer une continuité (même hauteur) avec les toitures anciennes riveraines.

3 - Dans le secteur 1UBp, la hauteur des constructions peut atteindre 10 mètres mesurés à la sablière ou à l'acrotère.

~~3~~ **4** - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

~~4~~ **5** - La hauteur maximale des bâtiments annexes non attenants aux constructions principales ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

~~5~~ **6** - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

ARTICLE 1UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Par leur aspect, les constructions doivent respecter la typologie architecturale locale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) est interdit.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Toitures **dans la zone UB à l'exception du secteur UBp** : elles doivent être en tuiles canal ou romane, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente sera de 30 à 35% à l'exception des bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 15m² de surface de plancher, pour lesquels il n'est pas fixé de valeur minimale de pente. La toiture terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas à condition que la surface de toiture correspondante soit inférieure à 25% de la toiture du bâtiment principal.

Les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 15m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux.

- **Les toitures dans le secteur UBp doivent être :**
 - **soit à 2 pans minimum et inclinées au maximum à 35%, et couvertes avec des tuiles canal ou romane ;**
 - **soit traitées sous forme de toitures dites plates ou en pentes faibles. Sauf impossibilité technique avérée, les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation, etc.) doivent être intégrées dans le volume bâti ou faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné pour éviter tout impact visuel depuis l'espace public.**

- Clôtures :

a) Clôtures sur les emprises publiques :

+ Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 0.80 mètre, **sauf pour les murs de soutènement dont la hauteur n'est pas limitée.**

+ Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitation), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètres et les murs pleins 0.80 mètre.

+ Les murs pleins devront être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

+ Les portails seront implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

b) Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1.50m. Ce mur bahut devra être de même nature et teinte que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1.80m sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 – CAS DES CAPTEURS SOLAIRES ET EOLIENNES

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% par pan de toiture sans pouvoir être supérieur à 25m² par pan, à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

✓ Au sol : les capteurs solaires de plus de 25m² sont interdits

Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière

✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores

✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

ARTICLE 1UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé :

a) Constructions nouvelles, permis d'aménager, extensions, aménagement, changements de destination ou d'affectation :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination : 1 place de stationnement par tranche de ~~40~~ **50 m²** de surface de plancher entamée du bâtiment principal
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher entamée.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par ~~40~~ **60 m²** de surface de vente entamée.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

b) Lotissements :

→ Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot

3 - Véhicules à 2 roues : La règle ne s'applique pas aux lotissements. Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de

✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher

✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale, artisanale ou de service entamée

✓ pour les activités de stockage : Néant

✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire

✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE 1UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS.

- Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitation de plus de 5 lots, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts et arborés de pleine-terre à usage collectif, réalisés en dehors des emprises de circulation véhicules, trottoirs ou stationnements, en un ou plusieurs îlots de taille significative et composés d'essences locales diversifiées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- Sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonnés et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain. **Toutefois dans le secteur 1UBp, pour les terrains de moins de 200 m², cette surface minimale traitée en jardin planté et gazonné est ramenée à 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.**
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU est à vocation principale d'habitat. 2 secteurs ont été créés : les secteurs 1AUd et 1AUe, ~~au COS plus important~~ et dotés tous 2 d'un parc de logements locatifs sociaux fixé à 30% ; ces 2 secteurs se différenciant l'un de l'autre par des règles spécifiques d'implantation par rapport aux emprises publiques, à la hauteur des constructions, à l'édification de clôtures, aux espaces verts communs. De plus le secteur 1AUe est décomposé en 2 îlots qui se différencient au niveau des articles 1AU 2, 7, 10 et 12.

Dispositions générales

1 - Au document graphique du présent règlement sont repérées selon la légende, de part et d'autre de la RD 4, voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieur de laquelle les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

2 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 1AU 3 à 1AU 14.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation
- 3 - Les carrières
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées constituant un habitat permanent pendant plus de 3 mois consécutifs des occupants
- 5 - Les terrains de camping ou de caravanning
- 6 - L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU1 ci-dessus à condition que :
 - + Elles fassent partie d'une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone
 - + Elles soient compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement (pièce n° 3.1 du PLU).

2 - Les constructions à usage d'habitation à condition que, en sus, elles soient implantées à une distance de la station d'épuration au moins égale à 100 mètres.

3 – L'aménagement des constructions existantes, ainsi que les annexes à l'habitat, y compris les piscines.

4 - Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles participent à la vie du quartier et qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.

5 - Conformément à l'article L123.1.5.16, un parc de logements locatifs sociaux pourra être exigé dans chaque opération de plus de 1000 m² de surface de plancher à construire, à concurrence d'au moins 25% du parc total de logements créés dans l'opération. Dans le secteur 1AUd, un parc de logements locatifs sociaux sera exigé à hauteur d'au moins 30% du parc total de logements créés dans l'opération. Dans le secteur 1AUe, le parc de logements locatifs sociaux concernera la totalité des logements de l'îlot 1.

6 – Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition que les talus ainsi générés aient une hauteur au plus égale à 0.80m

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès devront être regroupés, y compris avec le bâti.

◆ Secteur 1AUd :

Une seule connexion, sécurisée, sera autorisée sur la RD4, conformément à l'orientation d'aménagement

◆ Secteur 1AUe :

La création des accès sur les voies publiques est définie dans l'orientation d'aménagement figurant dans le dossier du PLU et dans le document graphique (flèche marquant l'accès obligatoire) : une seule connexion, sécurisée, sera autorisée sur la RD77.

2 - VOIES NOUVELLES

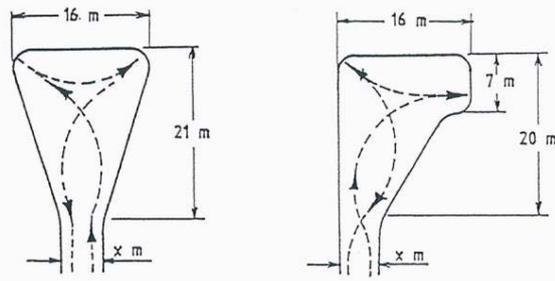
2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les caractéristiques des voies nouvelles devront respecter les dispositions figurant aux orientations d'aménagement (pièce n° 3.1 du PLU).

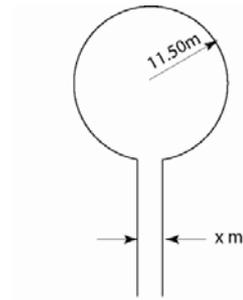
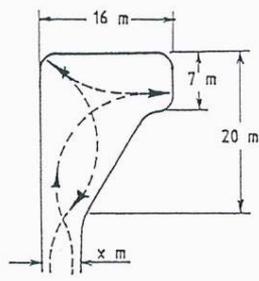
2.3 – Est interdit tout nouvel accès direct sur la RD4 autre que celui défini dans l'orientation d'aménagement (pièce n° 3.1 du PLU)

2.4 – Les voies en impasse desservant plus de 2 lots, y compris les lots déjà bâtis, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier.

L'aire de retournement des voies en impasse devra respecter l'un des 3 schémas suivants :



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT DES VOIES EN IMPASSE
SCHEMA n°1



CROQUIS D'AIRE DE RETOURNEMENT
SCHEMA n°2

3 - PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

Les itinéraires cyclables et piétonniers (liaisons douces) mentionnés aux orientations d'aménagement (pièce n° 3.1 du PLU) devront être respectés.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant. Dans le cas du schéma n°1, l'aire de présentation sera réalisée à l'entrée de la voie en impasse.

5 – ÉCLAIRAGE DES ESPACES VERTS, DES PARKINGS ET DES VOIRIES

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

2.1 - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Conformément à l'article 23 de l'arrêté du 22 décembre 1994 fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, la commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

✓ Dans les secteurs 1AU, 1AUd, 1AUe îlot 2, une partie des eaux pluviales devra obligatoirement être stockée pour permettre des utilisations de type arrosage des espaces libres...), à raison d'au minimum 2 m³/100 m² de surface imperméabilisée de chaque unité foncière privative.

✓ De plus, dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera créé dans les espaces collectifs un stockage d'au minimum 2 m³/100 m² de surface imperméabilisée des parties communes de l'opération.

4 - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE ET ASSIMILÉS.

La réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les règles seront applicables lot par lot, contrairement à ce que prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Secteur 1AU :

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 4 mètres des limites d'emprise du chemin Saint-Pierre ;
- En limite ou en recul de la limite d'emprise des voies **internes, sans que le garage puisse être implanté à une distance inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise.**

⇒ Secteur 1AUd :

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RD4 ;
- En limite ou en recul de la limite d'emprise des voies internes ;
- 4 mètres des limites d'emprise des autres voies.

⇒ Secteur 1AUe :

Conformément à l'orientation d'aménagement (pièce n° 3.1 du PLU) portant entre autres sur la définition des voies primaires et secondaires, toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 3 mètres des limites d'emprise de la voie primaire à créer et de la RD77 sans que le garage puisse être implanté à une distance inférieure à 5 m de la limite d'emprise ;
- en limite ou en recul de la limite d'emprise des voies secondaires, sans que le garage puisse être implanté à une distance inférieure à 5 m de la limite d'emprise.

⇒ Tout secteur:

Les bassins des piscines devront être implantés à une distance minimale de 2 m des limites d'emprise des voies.

Toute construction devra être implantée en tous points à 4 mètres de la crête de la berge des ruisseaux et fossés mères.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit en retrait par rapport aux limites d'emprise de la voie.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles seront applicables lot par lot, contrairement à ce que prévoit l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

1 - Toute construction pourra être implantée en limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - L'implantation en limite pourra être admise à condition que :

- la hauteur de la construction, mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres à l'exception des constructions d'habitation réalisées simultanément pour lesquelles cette hauteur limite ne s'applique pas,

- la longueur cumulée des bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 15 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière. Cette règle ne concerne pas le secteur 1AUe îlot 1.

3 - Les bassins des piscines enterrés non couvertes devront être implantés à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

4 – Toute construction devra être implantée en tous points à 4 mètres de la crête de la berge des ruisseaux et fossés mères.

5 – Dans le secteur 1AUd, les constructions devront être édifiées selon la marge de recul figurant dans l'orientation d'aménagement, lorsqu'elle existe.

6 – Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Règles générales :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder ~~30%~~ **50%** de la superficie totale du terrain.

Dispositions générales :

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière, ou à l'acrotère, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

→ Secteurs ~~1AU~~, 1AUd, 1AUe îlot 2 : 7,0 mètres (mesurée sur la façade aval).

→ Secteur 1AUe îlot 1 : 9.50 mètres (mesurée sur la façade aval)

→ Le reste de la zone 1AU : 7,0 mètres (mesurée sur la façade aval). Toutefois, le long de la rue Jean Jaurès sur une profondeur de 20 mètres mesurés depuis la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer, la hauteur des constructions peut atteindre 10 mètres (mesurée sur la façade aval).

3 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 11 ci-dessous.

4 - La hauteur maximale des bâtiments annexes non attenants aux constructions principales ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

5 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 - Dispositions particulières :

a) Toitures **pour les secteurs 1AUd, 1AUe :**

- Elles doivent être en tuile de surface courbe, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires autorisés. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35% à l'exception des bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 15m² de surface de plancher, pour lesquels il n'est pas fixé de valeur minimale de pente. La toiture terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 30% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les vérandas à condition que la surface de toiture correspondante soit inférieure à 25% de la toiture du bâtiment principal.
- Les bâtis annexes non attenants au bâtiment principal, et de moins de 15m² de surface de plancher limités à une seule fois par unité foncière, pourront être recouverts par d'autres matériaux.

b) Les toitures dans le secteur 1AU doivent être :

- **soit à 2 pans minimum et inclinées au maximum à 35%, et couvertes avec des tuiles canal ou romane ;**
- **soit traitées sous forme de toitures dites plates ou en pentes faibles. Sauf impossibilité technique avérée, les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation, etc.) doivent être intégrées dans le volume bâti ou faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné pour éviter tout impact visuel depuis l'espace public.**

c) Clôtures :

- Clôtures sur emprises publiques :

→ secteurs 1AU, 1AUd :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,8 mètre, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

La hauteur totale de la clôture, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 1,5 mètres. Les murs devront être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

→ secteur 1AUe :

A l'exception du muret technique recevant les coffrets de branchement, boîte aux lettres et interphone/visiophone, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,4 mètre, surmonté d'un grillage rigide de couleur gris foncé d'une hauteur de 1,0 m. Le mur bahut devra être enduit avec un enduit monocouche de couleur gris très clair.

- Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages, murs pleins ou dispositifs à claire-voie surmontant ou non un mur.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur de 0.8 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les murs devront être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

3 – Cas des capteurs solaires et des éoliennes :

Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration:

- ✓ En toiture : Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% par pan de toiture sans pouvoir être supérieur à 25m² par pan, à l'exception des bâtiments publics pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas des toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
- ✓ Au sol : les capteurs solaires de plus de 25m² sont interdits

Eoliennes : L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- ✓ qu'elle soit fixée à la toiture ou au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière
- ✓ qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores
- ✓ qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

◆ Il est exigé :

a) Constructions nouvelles, permis d'aménager, extensions, aménagement, changements de destination ou d'affectation :

1 - Habitations :

- Secteurs 1AU, 1AUd, 1AUe îlot n°1 : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée du bâtiment principal
- Secteur 1AUe îlot n°2 : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée du bâtiment principal

2 - Bureaux et services : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher entamée

3 - Résidences hébergeant les personnes âgées, et assimilées : 1 place de stationnement pour 2 unités logements

- **4 - pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 60 m² de surface de vente entamée.**

b) Lotissements : Dans les lotissements de plus de 4 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement hors terrain privatif par lot

◆ La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Véhicules à 2 roues : La règle ne s'applique pas aux lotissements. Il est exigé au minimum une aire de stationnement couverte de 1,5m² par place à raison de

- ✓ 1 place pour 120m² de surface de plancher entamée à partir d'une opération regroupant au minimum 400m² de surface de plancher
- ✓ 1 place pour 100m² de surface commerciale, artisanale ou de service entamée
- ✓ pour les activités de stockage : Néant
- ✓ pour les pôles scolaires : 2 places par classe en primaire ; 3 places par classe en secondaire
- ✓ pour les équipements sportifs, culturels, sociaux : 1 place pour 20 personnes accueillies dans le cadre normal des activités.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Secteur 1AU :

L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour la zone.

Plantation le long des voies :

Les dispositions mentionnées aux orientations d'aménagement (pièce n°3.1 3.2a et 3.2.b) devront être respectées.

Secteur 1AUd :

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Le constructeur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies et les espaces verts conformément à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les schémas d'organisation d'ensemble (pièce 3.1 du dossier PLU). Au minimum, la superficie des espaces verts sera de 60 m² par lot ou par logement pour l'ensemble de l'opération. Cet espace ne peut être inférieur à 10% de l'unité foncière.

Les bassins de rétention des eaux pluviales pourront être assimilés à des espaces verts pour leur partie en eau non permanente, à condition qu'ils soient aménagés d'un point de vue paysager, et qu'ils soient ouverts au public.

Les plantations le long des voies à créer seront réalisées à raison de 10 sujets par hectomètre de voie. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Secteur 1AUe :

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Le constructeur devra obligatoirement réaliser les plantations le long des voies conformément à l'esprit des schémas d'organisation et de désenclavement des zones AU, tels qu'ils figurent dans les schémas d'organisation d'ensemble (pièce 3.1 du dossier PLU).

Sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonnés et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014).