Commune de Marcheprime

Département de la Gironde (33)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Élaboration et évolution du document d'urbanisme (PLU) :

Prescription le 9 avril 2010

Arrêt du projet le 10 décembre 2015

Approbation le 8 septembre 2016

Modification n° 1 approuvée le 22 juin 2017

Modification n° 2 approuvée le 11 décembre 2019 et abrogée le 23 juin 2021

Modification n° 3 approuvée le 23 juin 2021

Révision allégée n° 1 approuvée le

4.2 - Règlement

Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES……..3

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES……15

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER……50

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE……74

TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE……81

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Marcheprime.

Article 2 : Portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme

2.1 - Le présent règlement est établi conformément aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Par ailleurs, s'appliquent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) notamment les dispositions du Code de l'Urbanisme dont certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) qui sont reportées en annexe du dossier.

2.2 - Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique. L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer son autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Article 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, délimitées au document graphique.

Les zones urbaines dites « zones U » correspondent aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Les zones agricoles dites « zones A » correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 4 : Les clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 5 : Les démolitions

En application de la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007, toute démolition est soumise à permis de démolir (sauf si la construction démolie fait partie d'un projet de reconstruction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Article 6 : Règlement départemental de voirie

La commune de Marcheprime est traversée par la RD1250 et la RD5, respectivement route de 1ère catégorie et route de 2ème catégorie, comme précisé dans le Règlement de Voirie Départemental (RVD).

La création d'accès nouveau sur des routes départementales de 1ère et de 2ème catégorie hors agglomération est interdite. Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante. (…)

En agglomération, même si le pouvoir de police du Maire s'applique, la demande de création d'accès est soumise à l'autorisation du Département en tant que gestionnaire de la voirie après avis du Maire, au regard notamment des critères de sécurité et d'écoulement du trafic sur la route départementale. Cette autorisation est à assortir de prescriptions, si un aménagement particulier est à réaliser.

En conséquence, la création d'un accès en agglomération devra faire l'objet d'une demande, déposée auprès du Centre Routier Départemental (Direction des Infrastructures du Département). Cet accès pourra être refusé si les conditions de visibilité et de sécurité ne sont pas réunies.

Article 7 : Lexique technique

ACCÈS : Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouvert à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

ACROTÈRE : Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie. La ligne de l'acrotère correspond à sa partie haute sans garde-corps ou autre élément supérieur.

AGGLOMÉRATION : Secteur urbain compris à l'intérieur des panneaux d'agglomération du code de la route.

ALIGNEMENT : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouvert au public, ne font partie du domaine public routier.

AMÉNAGEMENT : Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE (ou construction annexe) : L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. Elle est considérée avoir la même destination que la construction principale à laquelle elle se rapporte. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole, ni à l'activité. Elle peut être à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.

De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal.

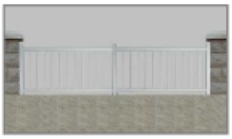
Les piscines et les **constructions d'une surface supérieure à 30 m²** ne constituent pas des constructions annexes à l'habitation au sens du présent règlement : elles sont considérées comme des constructions à part entière.

BAIE : Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

CARAVANE : Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

CHAUSSÉE : Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

CLAIRE-VOIE : Élément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.



CLÔTURE : Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage.

CONSTRUCTION :

CONSTRUCTION ANNEXE : Voir **ANNEXE**.

CONSTRUCTION À USAGE D'ARTISANAT : Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION À USAGE DE BUREAU : Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE : Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTION À USAGE D'ENTREPÔT : Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

CONSTRUCTION A USAGE D'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE : Construction nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière, destinée au stockage des productions agricoles ou sylvicoles et de matériel, au conditionnement, à l'hébergement des animaux d'élevages, etc.

CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION : Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

CONSTRUCTION À USAGE HÔTELIER : Inclus les hôtels, motels, pensions de famille, résidences hôtelières, ainsi que les internats et les colonies de vacances.

CONSTRUCTION À USAGE INDUSTRIEL : Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF : Conformément à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. »

En cas de règle alternative au présent règlement pour ce type de construction ou installation, le pétitionnaire devra, par une note explicative, justifier de la nécessité de cette dérogation et démontrer la bonne insertion de la construction ou de l'installation dans le site.

CONTIGU(Ë) : est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS : Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

EAUX :

EAUX INDUSTRIELLES : Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

EAUX MÉNAGÈRES : Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains, cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

EAUX PLUVIALES : Eaux provenant des chutes atmosphériques.

EAUX USÉES : Ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

EAUX VANNES : Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

ÉGOUT DU TOIT : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

ÉLÉMENT D'INTÉRÊT PATRIMONIAL À PROTÉGER : Élément bâti ou paysager considéré comme remarquable ou emblématique du patrimoine communal, protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les constructions isolées ou ensembles architecturaux ou urbains, considérés constitutifs de l'identité bâtie de la commune, ainsi que le petit patrimoine rural, les arbres isolés, haies bocagères ou boisements spécifiques, considérés constitutifs de l'identité paysagère de la commune. L'identification du patrimoine naturel ou bâti d'intérêt local fait l'objet d'un repérage au document graphique et des prescriptions intégrées au règlement. L'identification au document graphique d'éléments bâtis peut entraîner l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé ; dans le cas d'un élément naturel ou espace vert protégé au titre de l'article L.151-19, l'élément concerné doit être préservé.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ : Emprise sur terrain privé réservée dans le PLU en vue de la réalisation ultérieure d'un équipement ou une infrastructure publique.

EMPRISE :

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également compris dans l'emprise au sol, outre la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction :

- ✓ L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus),
- ✓ Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement ou pour tout autre usage (garages, abris de jardin, ateliers, local technique de piscine, etc.),
- ✓ Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade,
- ✓ Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, coursives, etc.),
- ✓ Les rampes d'accès extérieures des constructions,
- ✓ Les bassins de rétention maçonnés et les bassins de piscine.

EMPRISE D'UNE VOIE : Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.

EMPRISE PUBLIQUE : Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) : Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies plantation d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, sauf dans certains cas précisés dans l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ESSENCE LOCALE : Espèce végétale qui pousse spontanément et « naturellement » dans la région.

ESPACES DE PLEINE TERRE : Les espaces en pleine terre correspondent aux **espaces libres non imperméabilisés**. Il s'agit des espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).
Les espaces de pleine terre peuvent comporter des réseaux en sous-sol.

ESPACES LIBRES : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain **non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non.** Ils comprennent notamment les espaces aménagés (aire de jeux, allées, stationnements ou terrasses non couverts, espaces boisés…).

EXHAUSSEMENT : Élévation volontaire du sol naturel.

EXISTANTE : (construction ou installation) : Est réputée existante une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existent à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU.

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

FAÇADE :

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION : Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

FAÇADE D'UN TERRAIN : Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).
Dans le cas particulier des terrains d'angle, la façade est définie comme la limite donnant sur la voie principale.

FAÎTAGE : Limite supérieure d'une toiture à pentes, quel que soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toit, la hauteur de faîtage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

FOND DE PARCELLE : Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Le fond de parcelle est donc toujours une limite séparative.
Dans le cas particulier des terrains d'angle, le fond de parcelle est défini comme celui qui est opposé à la voie principale.
Les autres limites du terrain constituent des limites latérales.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIR (HLL) : Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

IMPERMÉABILISATION (DU SOL) : Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

INSTALLATION CLASSÉE POUR L'ENVIRONNEMENT (ICPE) : Équipement ou installation qui, par sa nature, présente un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en plusieurs catégories à la nomenclature des installations classées ICPE :

- **Les installations classées soumises à déclaration (simple ou avec contrôle)**, pour celles qui présentent un risque considéré comme acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national (arrêtés types). Elles font l'objet d'une déclaration au préfet avant mise en service, et d'un contrôle périodique pour certaines ;
- **Les installations classées soumises à enregistrement**, pour celles qui présentent un risque considéré comme plus important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'enregistrement. Le préfet statue sur la demande après consultation des conseils municipaux concernés et du public ;
- **Les installations classées soumises à autorisation (avec ou sans servitude)**, pour celles qui présentent un risque considéré important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Des servitudes d'utilité publique peuvent être ajoutées dans le but d'empêcher les tiers de s'installer à proximité de ces activités à risque.

LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE) : Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

LIMITE SÉPARATIVE : Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- Les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;
- Les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

LOGEMENT : Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

MODÉNATURE : Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

MUR-BAHUT : Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

MUR PIGNON : Élément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).

OPÉRATION D'ENSEMBLE (OU OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE) VALANT AMÉNAGEMENT DE L'ENSEMBLE LA ZONE : Opération d'aménagement réalisée à l'échelle de l'ensemble de la zone ciblée (il peut par exemple s'agir d'une procédure de ZAC, d'un permis d'aménager, d'une association foncière urbaine, etc.).
Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : en zone AU, « les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (…) »

OUVRAGES TECHNICO-FONCTIONNELS : Ouvrages liés techniquement au fonctionnement d'une structure industrielle ou commerciale.

RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE : Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli de manière totalement identique au bâtiment initial (volume, aspect, ouvertures, etc.). La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

RECUL : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique ou privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte **s'ils sont inférieurs ou égal à 0,50 mètre.**

RÉHABILITATION : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

RÉNOVATION : Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS : Maison préfabriquée transportable et non tractable, montée sur un châssis équipé de roues.

RESTAURATION : Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

RESTRUCTURATION : Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

RETRAIT : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons ne sont pas pris en compte **s'ils sont inférieurs ou égal à 0,50 mètre.**

REZ-DE-CHAUSSÉE : Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

RUE : Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

SOL NATUREL : Niveau de sol, en continuité de la voie ou de l'espace public qui lui fait face, et tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

STRUCTURE RÉSERVOIR : Structure de chaussée ou de parking conçue pour assurer un stockage temporaire des eaux de pluie, permettant ainsi d'écrêter les débits de pointe de ruissellement. Les eaux s'infiltrent directement dans la structure ou y sont injectées par l'intermédiaire d'avaloirs ; après stockage, elles sont infiltrées dans le sol ou évacuées vers un exutoire (milieu naturel, réseau d'eaux pluviales).

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE : Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrasse, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelable, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

SURÉLÉVATION : La surélévation consiste en la création d'un étage supplémentaire au-dessus d'un volume existant. Contrairement à l'extension en plan, la surélévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière.

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieur à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

TERRAIN (ou terrain d'assiette du projet) : Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contiguës.

TERRAIN D'ANGLE : Sont considérés comme terrains d'angle les terrains situés à l'intersection d'au moins deux voies distinctes. La détermination de la façade et du fonds de parcelle de ces terrains est fixée par rapport à la voie principale.

TOITURE :

TOITURE-TERRASSE : Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

TOITURE À PENTE : Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

TRANSFORMATION : Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

VOIE :

VOIE (OU VOIRIE) : De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.
VOIE DE DESSERTE : Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.

VOIE PRINCIPALE : Est considérée comme **voie principale** la voie dont l'emprise est la plus importante, ou en cas d'emprises égales, la voie à plus forte circulation.

Article 8 : Gestion des eaux usées et des eaux pluviales

Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire.

8.1 Assainissement eaux usées

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

8.2 Gestion des eaux pluviales

8.2.1 Mesures compensatoires à l'imperméabilisation

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.
Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel après accord écrit du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

8.2.2 Fossés, crastes, cours d'eau : conservation à ciel ouvert et création de zones non aedificandi

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse des services du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) et cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.). Cette mesure est destinée d'une part, à ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques, et d'autre part, à faciliter leur surveillance et leur nettoyage.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Lorsqu'un fossé/craste ou cours d'eau est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale doit être maintenue :
Afin de conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval.
Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien.
Dans le cadre de l'aménagement des zones AU du PLU (lotissement, groupe d'habitation, zone d'activité, etc.) les fossés, crastes, cours d'eau existants ou à créer seront dotés d'une banquette, laissée libre d'accès en dehors de l'emprise des lots, de 3 mètres minimum de largeur à partir du haut de la berge.
Dans le cadre d'une demande d'urbanisme en zone U du PLU, lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un fossé, une craste ou un cours d'eau, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de l'axe de cet ouvrage. Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, alors la création d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur laissée libre d'accès pourra être imposée. Les clôtures doivent être implantées à plus d'1 mètre du haut de berge des fossés.

8.2.3 Canalisations

Lorsqu'une canalisation d'eaux pluviales, de statut public ou privé, est concernée par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue :
Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation.
Afin de ne pas endommager ou fragiliser cette canalisation.
Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par une canalisation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de cet ouvrage.

8.2.4 Restauration des axes naturels d'écoulement des eaux

La restauration d'axes naturels d'écoulements, ayant partiellement ou totalement disparus, pourra être demandée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale.

8.2.5 Mesures relatives à la qualité de l'eau

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le SIBA peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

8.2.6 Mesures constructives

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes sont imposées à toutes les nouvelles constructions sauf dérogation expresse du SIBA concernant des cas particuliers (centre-ville, terrains en pente, etc.) : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain. Le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) n'imposera pas ces règles dans les cas où elles ne peuvent pas s'appliquer du fait de la configuration des lieux.

Article 9 : Label RICE (Réserve Internationale de Ciel Etoilé)

Afin de lutter contre la pollution lumineuse, réduire les consommations énergétiques et protéger la biodiversité, la ville de Marcheprime s'est engagée dans le but d'obtenir le **label RICE** (Réserve Internationale de Ciel Étoilé) en partenariat avec le Parc naturel régional des Landes de Gascogne (PNRLG).

Les objectifs de ce label sont :

- Réduire la pollution lumineuse,
- Diminuer la consommation énergétique,
- Préserver la biodiversité nocturne (trame noire),
- Préserver les paysages nocturnes,
- Sensibiliser les publics à l'environnement nocturne,
- Développer une offre astro-touristique.

Par la mise en place d'un éclairage économe et sobre, Il est proposé à ses habitants un cadre de vie naturel et préservé et, avec le **label RICE**, conforter le développement de l'écotourisme, d'animations d'éducation à l'environnement et d'astronomie.

Afin d'atteindre ces objectifs, plusieurs critères techniques ont été définis en fonction de la nature des routes à éclairer :

	Axes structurants	Axes secondaires	Secteurs à enjeu biodiversité plus fort
Critère 1:	DSFL<20 lm/m²	DSFL<15 lm/m²	DSFL<7 lm/m²
Critère 2:	ULOR = 0 (< 0,1%)		
Critère 3:	T < 2400K	T < 2400K	T < 1900K
Critère 4:	Extinction entre 23h et 6h ou à défaut réduction de puissance > 70% du niveau nominal		

Le **label RICE** est porté par le PNRLG : la ville de Marcheprime est située dans la RICE et dans la zone appelée "zone périphérique" qui est autour de la "zone cœur".

Article 10 : Règlement local de publicité (RLP)

Le conseil municipal en date du 3 février 2022 a approuvé la mise en place du Règlement local de Publicité (RLP) sur le territoire communal afin de garantir la protection et la valorisation du cadre de vie. Ce document est annexé au présent PLU.

Ce document définit les caractéristiques réglementaires (dimension, surface, nombre, implantation ….) que devront respecter les dispositifs publicitaires.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE CENTRALE DENSE DESTINÉE À L'HABITAT ET AUX ACTVITÉS COMPATIBLES

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie,
- à l'artisanat,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- les constructions en sous-sol,
- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, sauf conditions particulières énoncées à l'article 2.

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

a) **Dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UAc** :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane sous réserve de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que leur nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public,
- les opérations de 3 à 15 logements devront comporter un minimum de 25 % de logements sociaux et les opérations de plus de 15 logements devront comporter un minimum de 35% de logements sociaux. Le nombre ainsi calculé sera arrondi à l'unité supérieure.

b) **En secteur UAc** :

- les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur et du respect du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) définie.
- les opérations d'ensemble devront comporter un minimum de logements sociaux, qui permettront de respecter l'objectif de 37% sur l'ensemble des secteurs AUS de l'OAP n° 8.

De surcroît :

c) les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.

d) au sein des zones de nuisances sonores (zones de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

e) le long de la RD 1250, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'un minimum de 60 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée soit affecté à un usage commercial ou de bureaux.

Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

UA-3.1 - ACCÈS

UA-3. 1-1 –Dispositions générales

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement :

- 4,50 mètres pour desservir 1 logement,
- 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.

UA-3. 1-2 –Dispositions particulières

En secteur UAc, un nouvel accès sera créé au nord sur la RD 1250. Les accès donnant sur la rue de la gare et la départementale D5 seront conservés.

UA-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UA-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UA-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).
De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

UA-4.3 - EAUX PLUVIALES

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.
Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.
Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

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

UA-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) La façade principale des constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantées :
- soit à l'alignement,
- soit avec un recul de 3m de la voie ou emprise publique.

Les constructions annexes seront implantées uniquement à l'arrière de la construction principale.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.

c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

UA-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Le recul **imposé à** l'article 6.1 n'est requis qu'en dehors des cas particuliers où **des reculs spécifiques** sont précisés **sur les documents graphiques du PLU.**

b) La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.

c) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, partir de la limite de l'emprise publique.

d) Une implantation différente de celle visée au paragraphe UA-6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

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

UA-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :
- soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales,

avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à 4 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

b) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

d) La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m², n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception de la restriction de l'article 7.1.e.

e) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra être implantée à l'arrière de la parcelle.

UA-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

c) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à 4 mètres.

d) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.

La construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m², doit s'implanter en retrait de 2 mètres par rapport aux piscines. Il n'y a pas de règles d'implantation pour les annexes par rapport aux autres constructions.

Article UA-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions

UA-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 8,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 10,60 mètres au faîtage.

En secteur UAc, les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 13,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 15,60 mètres au faîtage.

b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.

c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

UA-10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

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

UA-11.1 -PRINCIPES GÉNÉRAUX

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.
La construction d'annexe à une construction principale devra être implantée prioritairement en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

UA-11.2 - ELEMENT BATI IDENTIFIE PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés.

Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

UA-11.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

UA-11.3-1 - FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.
Les couleurs pour les enduits seront exclusivement de teinte claire, en harmonie avec le paysage.
Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

UA-11.3-2 - TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures terrasse peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

L'aspect des toitures à pentes devra être le suivant :

- tuiles « canal » ou aspect similaire de teinte terre cuite ;
- tuiles plates (tuiles mécaniques dites « de Marseille », ou ardoises) ou d'aspect similaire, de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion des tuiles vernissées (bleues, blanches, etc.).

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituants un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m^2, devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes. La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.
Dans le cas d'une toiture terrasse, ces équipements ne pourront pas dépasser l'acrotère.

UA-11.3-3 - CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôtures assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contigüe.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- de 1,60 mètre en bordure des RD5 et RD1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,40 mètre en bordure des voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit,
- mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- panneaux préfabriqués en béton peints ou enduits,
- haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des haies vives ne pourra excéder la hauteur de la clôture. En l'absence de clôture, les haies vives devront se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.
- Uniquement en fond de parcelle, les panneaux en bois.

Les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces.

Sont interdites les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdites les clôtures en panneaux de bois en bordure des voies de circulation.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

UA-11.3-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Article UA-12 : Stationnement

UA-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.
Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m^2, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m^2, espace de manœuvre compris.

Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau.

En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées.

Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

UA-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme.

UA-12.2.1 – Aires de stationnement pour les véhicules motorisés

a) Constructions destinées à l'habitat collectif :

- Studio et T1 : 1 place de stationnement,
- T2 à T4 : 2 places de stationnement,
- T5 et plus : 3 places de stationnement,
- Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement minimum.

Des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m² minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m².

b) Constructions destinées à l'habitat individuel :

- Maison individuelle jusqu'à 150 m² d'emprise: 2 places de stationnement,
- Maison individuelle au-delà de 150 m² d'emprise : 3 places de stationnement.

c) Constructions destinées aux commerces et aux services : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

d) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

e) Constructions destinées à l'artisanat : Sans objet.

f) Constructions destinées à l'industrie : Sans objet.

g) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

h) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

UA-12.2.2 – Aires de stationnement pour les vélos

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme.

- *Constructions à destination d'habitation collective*
    - 1 place par logement.
    - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos, sécurisé, et facilement accessible depuis la rue.

- *Constructions destinées aux commerces, aux services et à l'artisanat*
    - 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de plancher entamée.
    - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
    - Pour tout commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m^2, les places de stationnement seront abritées.

- *Constructions destinées aux bureaux*
    - 1 place pour 5 employés
    - Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.
    - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.

- *Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*
    - Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 25 % du nombre de chambres.
    - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos et sécurisé.

- *Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
    - 1 place pour 5 employés
    - A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 200 m^2 de plancher entamée.
    - Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.

Article UA-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
- les crastes et les fossés existants devront être préservés,
- les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

b) Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette du projet.
Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées.
Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte ladite surface perméable.

c) Les nouvelles plantations doivent être obligatoirement réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

d) Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Ces derniers doivent comporter pour moitié des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre.
e) Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m². Lorsque la surface de l'aire de stationnement excède 1000m², des bandes plantées d'arbres et arbustes doivent être aménagées en ses limites.

f) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UA-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

UA-15.1 – Gestion des déchets

Les constructions à usage d'habitation collectives doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets

Le règlement de collecte des déchets ménagers de la COBAN est applicable.

UA-15.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergie fossile…) et environnementale (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, …).

Ces matériaux, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants et respecter les normes en vigueur.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée.

L'ensemble des performances énergétiques et environnementales des constructions seront conformes aux exigences de la RE 2020 ou toute réglementation qui s'y substituerait.

UA-15.3 – Éclairage public

Afin de préserver la biodiversité nocturne et de réduire la pollution lumineuse, toute installation nouvelle d'éclairage ne doit pas être dirigée vers le ciel.

L'éclairage sur voirie publique ou privée ou ,tout espace public ou privé, ainsi que toute modification d'installation existante doit être conforme au label « Réserve Internationale de Ciel Etoilé (RICE) ».
Voir article 9 du titre 1 – Dispositions Générales.

Article UA-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour les opérations d'ensemble, notamment celles de plus de 5 logements, il doit être intégré un raccordement souterrain entre le réseau principal et le pied de la ou des constructions du projet. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de l'aménageur.

ZONE URBAINE MOYENNE DENSE DESTINÉE À L'HABITAT ET AUX ACTVITÉS COMPATIBLES

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa :

Sont interdites les constructions ou installations destinées :
- au commerce,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

En secteur UBa *:*

Sont interdites les constructions ou installations destinées :
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les constructions en sous-sol,
- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, sauf conditions particulières énoncées à l'article 2.

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

a) **Dans l'ensemble de la zone** :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité, à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;
- les opérations de 3 à 15 logements devront comporter un minimum de 25 % de logements sociaux et les opérations de plus de 15 logements devront comporter un minimum de 35% de logements sociaux. Le nombre ainsi calculé sera arrondi à l'unité supérieure.

De surcroît :

b) les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5/lll-2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.

c) au sein des zones de nuisances sonores (zones de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

d) **au sein du secteur UBa**, le long de la RD 1250, les constructions et installations en R+1 sont autorisées à condition qu'un minimum de 60 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée soit affecté à un usage commercial ou de bureaux.

Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

UB-3. 1 – ACCÈS

UB-3.1-1 – Dispositions générales

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement :

- 4,50 mètres pour desservir 1 logement,
- 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur les RD 5 et RD 1250.

UB-3.1-2 – Dispositions particulières

En secteur UBs, conformément au schéma de l'OAP n° 8, la desserte du secteur se fera par la création de 2 accès sur la RD 1250.

UB-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article UB-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UB-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UB-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).
De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

UB-4.3 - EAUX PLUVIALES

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.
Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.
Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

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

UB-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 8 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.

c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

UB-6.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 2 mètres à partir de l'alignement.

Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 8 mètres.

b) Une implantation différente de celle visée à l'article UB6-1 et UB6-2a est imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- le long de la RD1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres à partir de l'alignement ;
- le long de la RD5, dans les parties situées hors agglomération, les constructions et installations destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 25 mètres à partir de l'alignement ;

c) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.

d) Une implantation différente de celle visée au paragraphe UB6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

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

UB-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 5 mètres.

b) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

d) La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m^2, n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e. Seuls des murs pignons sans ouverture peuvent être implantés en limite séparative.

e) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe pourra être autorisée à l'avant du terrain conformément à l'article 6-2 a ci-dessus.

UB-7.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

c) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

d) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.

La construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m^2, doit s'implanter en retrait de 2 mètres au minimum par rapport à la piscine. Il n'y a pas de règles d'implantation pour les annexes par rapport aux autres constructions.

Article UB-9 : Emprise au sol des constructions

UB-9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'emprise au sol maximale des constructions fixée à 35 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

En secteur UBc et UBs, l'emprise au sol maximale des constructions fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

UB-9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantés le long de la voie ferrée.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions

UB-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 7,60 mètres au faîtage.

En secteur UBb, les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 5,50 mètres au faîtage.

Sur l'ensemble du secteur UBs, la hauteur moyenne maximale des constructions est de 8,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 10,60mètres au faîtage. Il est précisé qu'en façade du secteur UBs, sur la RD 1250, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 11,10 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 13,10 mètres au faîtage.

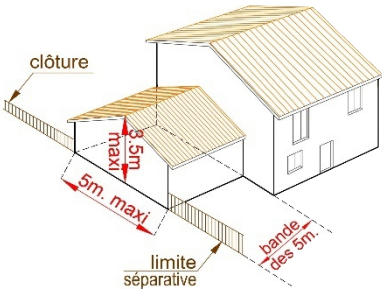
b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.

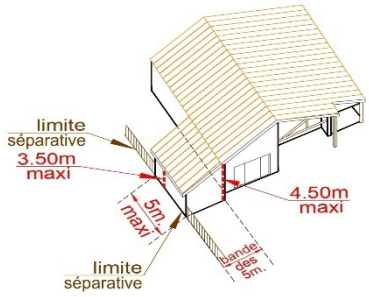
c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UB- 10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants sous réserve de respecter une hauteur maximale de 3,50 m dans la bande des 5 m et sur une longueur maximale de 5m (V. croquis ci-dessous).





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

UB-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles, ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes, doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.
La construction d'annexe à une construction principale devra prioritairement être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

UB-11.2 - ÉLÉMENT BÂTI IDENTIFIÉ PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés.
Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

UB-11.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :

UB-11.3-1 - FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.
Les couleurs pour les enduits seront exclusivement de teinte claire, en harmonie avec le paysage.
Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

UB-11.3-2 – TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25 %. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures terrasse peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à niveau inférieur à la couverture tuile.

L'aspect des toitures à pentes devra être le suivant :
- tuiles « canal » ou aspect similaire de teinte terre cuite ;
- tuiles plates (tuiles mécaniques dites « de Marseille », ou ardoises) ou d'aspect similaire, de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion des tuiles vernissées (bleues, blanches, etc…)

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m^2, devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes.
La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.
Dans le cas d'une toiture terrasse, ces équipements ne pourront pas dépasser l'acrotère.

UB-11.3-3 - CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contiguë.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- de 1,60 mètre en bordure des RD5 et RD1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,40 mètre en bordure des voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit,
- mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- panneaux préfabriqués en béton peints ou enduits,
- haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des haies vives ne pourra excéder la hauteur de la clôture. En l'absence de clôture, les haies vives devront se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.
- Uniquement en fond de parcelle, les panneaux en bois.

Les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces.

Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdites les clôtures en panneaux de bois en bordure des voies de circulation.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

UB-11.3-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction enterrés.

Article UB-12 : Stationnement

UB-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.
Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m^2, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m^2, espace de manœuvre compris.

Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau.
En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées.
Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

UB-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme.

UB-12.2.1 – Aires de stationnement pour les véhicules motorisés

a) Constructions destinées à l'habitat collectif :

   - Studio et T1 : 1 place de stationnement,
   - T2 à T4 : 2 places de stationnement,
   - T5 et plus : 3 places de stationnement,
   - Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement minimum.

   Des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m² minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m².

b) Constructions destinées à l'habitat individuel :

   - Maison individuelle jusqu'à 150 m² d'emprise: 2 places de stationnement,
   - Maison individuelle au-delà de 150 m² d'emprise : 3 places de stationnement.

c) Constructions destinées aux commerces et aux services : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

d) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

e) Constructions destinées à l'artisanat : Sans objet.

f) Constructions destinées à l'industrie : Sans objet.

g) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

h) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

UB-12.2.2 – Aires de stationnement pour les vélos

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme.

- *Constructions à destination d'habitation collective*
  - 1 place par logement.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos, sécurisé, et facilement accessible depuis la rue.

- *Constructions destinées aux commerces, aux services et à l'artisanat*
    - 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de plancher entamée.
    - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
    - Pour tout commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m^2, les places de stationnement seront abritées.

- *Constructions destinées aux bureaux*
    - 1 place pour 5 employés
    - Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.
    - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.

- *Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*
    - Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 25 % du nombre de chambres.
    - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos et sécurisé.

- *Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
    - 1 place pour 5 employés
    - A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m^2 de plancher entamée.
    - Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.

Article UB-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
- les crastes et les fossés existants devront être préservés,
- les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de Haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

b) Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 50 % de celle du terrain d'assiette du projet.
Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées.
Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte ladite surface perméable.

c) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

d) Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Ces derniers doivent comporter pour moitié des espaces verts plantés, avec ou moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre.

e) Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m². Lorsque la surface de l'aire de stationnement excède 1000 m², des bandes plantées d'arbres et arbustes doivent être aménagées en ses limites.

f) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.
Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UB-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

UB-15.1 – Gestion des déchets

Les constructions à usage d'habitation collectives doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets

Le règlement de collecte des déchets ménagers de la COBAN est applicable.

UB-15.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergie fossile…) et environnementale (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, …).

Ces matériaux, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants et respecter les normes en vigueur.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée.

L'ensemble des performances énergétiques et environnementales des constructions seront conformes aux exigences de la RE 2020 ou toute réglementation qui s'y substituerait.

UB-15.3 – Éclairage public

Afin de préserver la biodiversité nocturne et de réduire la pollution lumineuse, toute installation nouvelle d'éclairage ne doit pas être dirigée vers le ciel.
L'éclairage sur voirie publique ou privée ou ,tout espace public ou privé, ainsi que toute modification d'installation existante doit être conforme au label « Réserve Internationale de Ciel Etoilé (RICE) ».

Voir article 9 du titre 1 – Dispositions Générales.

Article UB-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour les opérations d'ensemble, notamment celles de plus de 5 logements, il doit être intégré un raccordement souterrain entre le réseau principal et le pied de la ou des constructions du projet. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de l'aménageur.

ZONE URBAINE DESTINÉE À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (INDUSTRIE, ARTISANAT, ENTREPÔT)

Article UI-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions ou installations destinées :
- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

Ainsi que :
- les constructions en sous-sol, à l'exception des éléments technico-fonctionnels tels que précisés ci-dessous,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Article UI-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) **Dans l'ensemble de la zone** :
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;
- Les éléments et ouvrages technico-fonctionnels en sous-sol, sous réserve d'être nécessaire à l'exécution des travaux, installations ou aménagements d'une occupation autorisée dans la zone.

De surcroît :

b) les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sont autorisées.

c) au sein des zones de nuisances sonores (zones de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Article UI-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

UI-3.1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.
Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD1250.

UI-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :
- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article UI-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

UI-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UI-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

UI-4.3 -EAUX PLUVIALES

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.
Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.
Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le service gestionnaire peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration.

Article UI-5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

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

UI-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 6 mètres à partir de l'alignement.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.

c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,50 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

UI-6.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Le long de la RD 1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

b) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètre minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.

c) Une implantation différente de celle visée au paragraphe UI-6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UI-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

c) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, sans que la distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. La hauteur de la construction s'entend à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article UI-9 : Emprise au sol des constructions

UI-9.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

UI-9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantée le long de la voie ferrée.

Article UI-10 : Hauteur maximale des constructions

UI-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

UI-10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

UI-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut-être autorisé.

UI-11.2 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :

UI-11.2-1 - Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

UI-11.2-2 – Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture à pente, soit d'une toiture terrasse, sous réserve que les éventuels éléments techniques posés sur le toit soient intégrés dans le volume du bâtiment, ou soient masqués par une paroi.

Sont proscrits les panneaux imitant la tuile, et les bacs métalliques non peints présentant des brillances.

UI-11.2-3 - Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contiguë.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 2 mètres sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel,
- La hauteur maximale des clôtures en bordure des RD 5 et 1250 et en limites séparatives peut-être portées à 2,20 m pour des raisons de sécurité.

Sur limite d'emprise publique, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur maçonné ou enduit ; les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces,
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Sur limites séparatives, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Grillage de couleur sombre (types panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, ou grillage simple torsion sur profils en fer) ;
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

UI-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Article UI-12 : Stationnement

UI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m^2, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m^2, espace de manœuvre compris.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

UI-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme.

UI-12.2.1 – Aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnements à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Constructions destinées à l'habitat collectif : Sans objet.

b) Constructions destinées à l'habitat individuel : Sans objet.

c) Constructions destinées aux commerces et aux services : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

d) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

e) Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire.

f) Constructions destinées à l'industrie :
   - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher inférieure à 2 000 m²,
   - 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher de 2 000 m² à 5 000 m²,
   - 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m².

g) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : Sans objet.

h) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

UI-12.2.2 – Aires de stationnement pour les vélos

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme.

- *Constructions destinées aux commerces, aux services et à l'artisanat*
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de plancher entamée.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
  - Pour tout commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m^2, les places de stationnement seront abritées.

- *Constructions destinées aux bureaux*
  - 1 place pour 5 employés
  - Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.

- *Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* : Sans objet.

- *Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
  - 1 place pour 5 employés
  - A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m^2 de plancher entamée.
  - Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.

Article UI-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :

- les crastes et les fossés existants devront être préservés,
- les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

b) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

c) Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur la moitié de leur surface, soit sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette du projet. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.
Les espaces libres sont les surfaces de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle.

d) Les marges de retrait imposées à l'article UI-7 doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer un écran végétal d'au moins 2 mètres de large, au sein duquel ne peuvent être intégrées des aires de stationnement. Un écran de verdure à feuilles persistantes doit être planté en bordure de la RD 1250.

e) Sauf impossibilité liée à la configuration du terrain, les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, non visibles depuis l'espace public.

Article UI-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article UI-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

UI-15.1 – Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets ménagers de la COBAN est applicable.

UI-15.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergie fossile…) et environnementale (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, …).

Ces matériaux, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants et respecter les normes en vigueur.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée.

L'ensemble des performances énergétiques et environnementales des constructions seront conformes aux exigences de la RE 2020 ou toute réglementation qui s'y substituerait.

UI-15.3 – Éclairage public

Afin de préserver la biodiversité nocturne et de réduire la pollution lumineuse, toute installation nouvelle d'éclairage ne doit pas être dirigée vers le ciel.
L'éclairage sur voirie publique ou privée ou ,tout espace public ou privé, ainsi que toute modification d'installation existante doit être conforme au label « Réserve Internationale de Ciel Etoilé (RICE) ».

Voir article 9 du titre 1 – Dispositions Générales.

Article UI-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE À VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS COMPATIBLES À URBANISER À COURT/MOYEN TERME

Article AU-1 : Occupations utilisations du sol interdites

a) **Dans les sous-secteurs AUS1b, AUS2 et AUS3**, sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie,
- à l'artisanat,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- au commerce,
- à la fonction d'entrepôt.

b) **En sous-secteur AUC**, sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- à l'industrie,
- à l'artisanat,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

c) **En sous-secteur AUS1a**, sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie,
- à l'artisanat,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

d) **En sous secteur sous servitude de PAPAG**, sont interdites :

- les constructions nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 30 m². En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, la présente interdiction ne concerne pas les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- les constructions ou installations destinées à l'industrie,
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat,
- les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions ou installations destinées au commerce,
- les constructions ou installations destinées à la fonction d'entrepôt.

e) De surcroît, sont interdits **dans l'ensemble de la zone**, tous secteurs confondus :

- les constructions en sous-sol,
- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de parcs d'attractions ou d'aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillement et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique.

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

a) **Dans l'ensemble de la zone, sauf sous-secteurs AUC, AUS1, AUS2 et AUS3** :

- les opérations de 3 à 15 logements devront comporter un minimum de 25 % de logements sociaux et les opérations de plus de 15 logements devront comporter un minimum de 35% de logements sociaux. Le nombre ainsi calculé sera arrondi à l'unité supérieure.

b) **Dans l'ensemble de la zone,**

- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution des travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;

De surcroît :

c) Au sein des zones de nuisances sonores (zone de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

d) **En secteur AUS**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :

- de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées), valant aménagement de l'ensemble de chaque sous-secteur (AUS1, AUS2 et AUS3) et du respect du schéma de l'O.A.P élaborée pour l'ensemble de la zone.
- les opérations d'ensemble devront comporter un minimum de logements sociaux, qui permettront de respecter l'objectif de 37% sur l'ensemble des secteurs AUS de l'OAP n° 8.

De surcroît, l'urbanisation du sous-secteur AUS2 est autorisée dès lors qu'au moins 70 % du programme de constructions prévu dans le sous-secteur AUS1 sera réalisé. De même, l'urbanisation du sous-secteur AUS3 n'est autorisée qu'après la réalisation d'au moins 70 % du programme prévu dans le sous-secteur AUS2.

Article AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

AU-3.1 - ACCÈS

AU-3.1-1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement :

- 4,50 mètres pour desservir 1 logement,
- 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 1250.

AU-3.1-2 – Dispositions particulières

En secteur AUS et AUC, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par au moins :

- trois accès sur l'avenue de la Côte d'Argent,
- un accès sur la rue Francis Chevalier (anciennement rue de la Gare),
- un accès sur la rue des Scieries,
- un accès sur l'allée de la Source.

Ces accès sont nécessaires à l'aménagement global de la zone.

AU-3.2 - VOIRIE

AU-3.2-1 – Dispositions générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et à la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

AU-3.2-2 – Dispositions particulières

Au sein des secteurs AUC et AUS, et conformément au schéma de l'O.A.P, la création d'une voirie de desserte interne à l'opération devra être créée et devra assurer le franchissement de la voie ferrée, obligatoirement par un passage routier au-dessus de la ligne SNCF.

Article AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

AU-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être accordée au réseau public de distribution d'eau potable.

AU-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).
De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

AU-4.2 - EAUX PLUVIALES

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.
Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.
Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

Article AU-5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

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

AU-6.1 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 8 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.

c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs ou égal à 0,5 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

AU-6.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Le recul imposé à l'article 6.1 n'est requis qu'en dehors des cas particuliers où des reculs spécifiques sont précisés sur les documents graphiques du PLU.

b) Pour les constructions individuelles, la construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 2 mètres à partir de l'alignement.

c) Pour les constructions collectives, la construction d'une piscine doit être implantée à l'arrière de la construction principale.

d) Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 8 mètres.

e) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.

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

AU-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 5 mètres.

b) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

c)Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libre d'implantation.

d) La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m^2, n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limités en limite séparative.

e) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe pourra être autorisée à l'avant du terrain conformément à l'article 6-2 a ci-dessus.

AU-7.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

b) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

c) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

Articule AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres
La construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m^2, doit s'implanter en retrait de 2 mètres au minimum par rapport à la piscine. Il n'y a pas de règles d'implantation pour les annexes par rapport aux autres constructions.

Article AU-9 : Emprise au sol des constructions

AU-9.1 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 % de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de la zone AUS.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette de l'ensemble de la zone AUC.

AU-9.2 -DISPOSTIONS PARTICULIÈRES

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantées le long de la voie ferrée

Article AU-10 : Hauteur maximale de constructions

AU-10.1 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le sous-secteur AUC :

Toute construction, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 8,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et de 10,60 mètres au faîtage.

Dans les sous-secteurs AUS1a et AUS1b :

Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 11,10 mètres mesurée à l'égout du toit à l'acrotère, et de 13,10 mètres au faîtage.

Dans les sous-secteurs AUS1c, AUS2c et AUS3c (à vocation d'habitat collectif) :

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 8,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère, et de 10,60 mètres au faîtage.

b) La construction d'annexes à une construction principale doit respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.

Dans les sous-secteurs AUS1i, AUS2i et AUS3i (à vocation d'habitat individuel) :

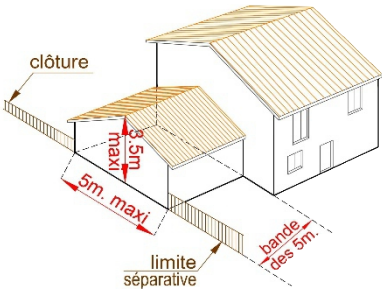
a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6,60 mètres mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère, et de 7,60 mètres au faîtage.

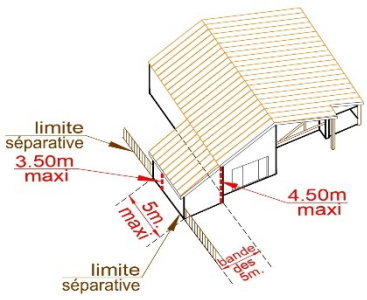
b) La construction d'annexes à une construction principale doit respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.

AU-10.2 -DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants sous réserve de respecter une hauteur maximale de 3,50m dans la bande des 5 m et sur une longueur maximale de 5m (V. croquis ci-dessous).





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

AU-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volume, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.
La construction d'annexe à une construction principale devra être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

AU-11.2 - ELEMENT BATI IDENTIFIE PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés.

Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

AU-11.3 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTE EN MATIÈRE DE :

AU-11.3-1 - FAÇADES
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits seront exclusivement de teinte claire, en harmonie avec le paysage.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

AU-11.3-2 – TOITS ET COUVERTURES
Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à) 25 %. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures terrasse peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.
L'aspect des toitures à pentes devra être le suivant :

- tuiles « canal » ou aspect similaire de teinte terre cuite ;
- tuiles plates (tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou ardoises) ou d'aspect similaire, de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion des tuiles vernissées (bleues, blanches, etc.).

Des matériaux différents peuvent être admis pour a couverture d'équipements publics constituant un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m^2, devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes. La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclination, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.
Dans le cas d'une toiture terrasse, ces équipements ne pourront pas dépasser l'acrotère.

AU-11.3-3 - CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contiguë.

Les clôtures ont une hauteur maximale :
- de 1,60 mètre en bordure des RD5 et RD1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,40 mètre en bordure des voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur maçonné ou enduit,
- mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- panneaux préfabriqués en béton peints ou enduits,
- haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des haies vives ne pourra excéder la hauteur de la clôture. En l'absence de clôture, les haies vives devront se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.
- Uniquement en fond de parcelle, panneaux en bois.

Les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces.

Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdites les clôtures en panneaux de bois en bordure des voies de circulation.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

AU-11.3-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Article AU-12 : Stationnement

AU-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.
Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m^2, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m^2, espace de manœuvre compris.

Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau.
En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées.
Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

AU-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme.

AU-12.2.1 – Aires de stationnement pour les véhicules motorisés

a) Constructions destinées à l'habitat collectif :

- Studio et T1 : 1 place de stationnement,
- T2 à T4 : 2 places de stationnement,
- T5 et plus : 3 places de stationnement,
- Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement minimum.

Des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m² minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m².

b) Constructions destinées à l'habitat individuel :

- Maison individuelle jusqu'à 150 m² d'emprise: 2 places de stationnement,
- Maison individuelle au-delà de 150 m² d'emprise : 3 places de stationnement.

c) Constructions destinées aux commerces et aux services : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

d) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

e) Constructions destinées à l'artisanat : Sans objet.

f) Constructions destinées à l'industrie : Sans objet.

g) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

h) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

AU-12.2.2 – Aires de stationnement pour les vélos

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme.

- *Constructions à destination d'habitation collective*
  - 1 place par logement.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos, sécurisé, et facilement accessible depuis la rue.

- *Constructions destinées aux commerces, aux services et à l'artisanat*
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de plancher entamée.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
  - Pour tout commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m^2, les places de stationnement seront abritées.

- *Constructions destinées aux bureaux*
  - 1 place pour 5 employés
  - Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.

- *Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*
  - Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 25 % du nombre de chambres.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos et sécurisé.

- *Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
  - 1 place pour 5 employés
  - A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m^2 de plancher entamée.
  - Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.

Article AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

AU-13.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES

a) L'imposition des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

b) Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 30% de celle du terrain d'assiette du projet.
Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées.
Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte ladite surface perméable.

c) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

d) Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Ces derniers doivent comporter pour moitié des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre.

e) Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m². Lorsque la surface de l'aire de stationnement excède 1000 m², des bandes plantées d'arbres et arbustes doivent être aménagées en ses limites.

AU-13.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En secteurs AUC et AUS, conformément au schéma de l'O.A.P. :

- Les voies de desserte principales devront être bordées d'un alignement d'arbres,
- Le fossé existant devra être préservé.

Article AU-14 : Coefficient d'occupation sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article AU-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

AU-15.1 – Gestion des déchets

Les constructions à usage d'habitation collectives doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
Le règlement de collecte des déchets ménagers de la COBAN est applicable.

AU-15.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergie fossile…) et environnementale (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, …).

Ces matériaux, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants et respecter les normes en vigueur.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée.

L'ensemble des performances énergétiques et environnementales des constructions seront conformes aux exigences de la RE 2020 ou toute réglementation qui s'y substituerait.

AU-15.3 – Éclairage public

Afin de préserver la biodiversité nocturne et de réduire la pollution lumineuse, toute installation nouvelle d'éclairage ne doit pas être dirigée vers le ciel.
L'éclairage sur voirie publique ou privée ou ,tout espace public ou privé, ainsi que toute modification d'installation existante doit être conforme au label « Réserve Internationale de Ciel Etoilé (RICE) ».

Voir article 9 du titre 1 – Dispositions Générales.

Article AU-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Pour les opérations d'ensemble, notamment celles de plus de 5 logements, il doit être intégré un raccordement souterrain entre le réseau principal et le pied de la ou des constructions du projet. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive de l'aménageur.

ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À URBANISER À COURT/MOYEN TERME

Article AUI-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

Ainsi que :

- les constructions en sous-sol, à l'exception des éléments et ouvrages technico-fonctionnels tels que décrits ci-dessous,
- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Article AUI-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) **Dans l'ensemble de la zone** :

Sont autorisées les constructions et installations sous réserve :

- de ne pas comporter de sous-sol, à l'exception des éléments et ouvrages technico-fonctionnels, sous réserve d'être nécessaire à l'exécution des travaux, installations ou aménagements d'une occupation autorisée dans la zone.
- d'être adaptées aux contraintes du site (risque inondation par remontée de nappe),
- de la réalisation préalable du réseau d'assainissement d'eaux usées et des aménagements de gestion des eaux pluviales nécessaires à la zone,
- du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation élaborée pour la zone.

De surcroît :

a) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

b) Au sein des zones de nuisances sonores (zone de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Article AUI-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

AUI-3.1 - ACCÈS

AUI-3.1-1 – Dispositions générales

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 1250.

AUI-3.1-2 – Dispositions particulières

La desserte de la zone se fera à l'Est par un accès sur la rue de la Station et/ou par un accès aménagé sur la RD 1250 en agglomération.

AUI-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux contraintes du site, à l'approche et à la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, en secteur soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, la chaussée devra être rehaussée par rapport au niveau du sol naturel. Elle devra, de plus, être conçue sur une structure réservoir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article AUI-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

AUI-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

AUI-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).
De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

AUI-4.3 -EAUX PLUVIALES

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.
Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.
Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le service gestionnaire peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration.

Article AUI-5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article AUI-6 : Implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AUI-6.1 - DISPOSTIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 6 mètres à partir de l'alignement.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libre d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.

c) Les ouvrages en saillies, tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

AUI-6.2 –DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Le long de la RD 1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

b) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.

Article AUI-7 : Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

AUI-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

AUI-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limités séparatives, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

b) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, sans que la distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. La hauteur de la construction s'entend à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article AUI-9 : Emprise au sol des constructions

AUI-9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

AUI-9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantée le long de la voie ferrée.

Article AUI-10 : Hauteur maximale des constructions

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

AUI-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volume, matériaux, teints). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

AUI-11.2 – LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :

AUI-11.2-1 - FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

AUI-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect :

- Soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants et que les éventuels éléments techniques posés sur le toit soient intégrés dans le volume du bâtiment ou masqués par une paroi ;
- Soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures-terrasses pourront opportunément être végétalisées.

Sont proscrits les panneaux imitant la tuile, et les bacs métalliques non peints présentant des brillances.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclination de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

AUI-11.2-3 - CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).
L'implantation d'une clôture en limite d'emprise devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contiguë.

Les clôtures ont une hauteur maximale :
- De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 2 mètres sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel,
- La hauteur maximale des clôtures en bordure des RD 5 et 1250 et en limites séparatives peut-être portées à 2,20 m pour des raisons de sécurité.

Sur limite d'emprise publique, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur maçonné ou enduit ; les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces,
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Sur limites séparatives, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- Grillage de couleur sombre (types panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, ou grillage simple torsion sur profils en fer) ;
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

AUI-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte dans modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type mure, panneau à claire-voie, haie compacte.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Article AUI-12 : Stationnement

AUI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m^2, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m^2, espace de manœuvre compris.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

AUI-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme.

AUI-12.2-1 – Aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnements à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme.

a) Constructions destinées à l'habitat collectif : Sans objet.

b) Constructions destinées à l'habitat individuel : Sans objet.

c) Constructions destinées aux commerces et aux services : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

d) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

e) Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m² de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire.

f) Constructions destinées à l'industrie :
   - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher inférieure à 2 000 m²,
   - 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher de 2 000 m² à 5 000 m²,
   - 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m².

g) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : Sans objet.

h) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

AUI-12.2.2 – Aires de stationnement pour les vélos

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après et conformément aux dispositions de l'article L.151-30 du Code de l'urbanisme.

- *Constructions destinées aux commerces, aux services et à l'artisanat*
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de plancher entamée.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
  - Pour tout commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m^2, les places de stationnement seront abritées.

- *Constructions destinées aux bureaux*
  - 1 place pour 5 employés
  - Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.

- *Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* : Sans objet.

- *Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
  - 1 place pour 5 employés
  - A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m^2 de plancher entamée.
  - Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.

Article AUI-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

AUI-13.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
- Les fossés existants devront être préservés,
- Les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur la moitié de leur surface, soit sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette du projet. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.

b) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

c) Conformément au schéma de l'O.A.P :
- les marges de retrait imposées à l'article AUI-7 doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer un écran végétal d'au moins 2 mètres de large, au sein duquel ne peuvent être intégrées des aires de stationnement ;
- les limites de la zone donnant d'une part sur la rue de la Station et d'autre part sur la voie ferrée, devront bénéficier d'un écran végétal d'une bande de 12 à 15 mètres d'épaisseur permettant d'assurer un espace tampon. Aux abords immédiats de la canalisation électrique (servitude I4), la hauteur de ces plantations ne pourra excéder 1,50 m.

d) Sauf impossibilité liée à la configuration du terrain, les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, non visibles depuis l'espace public.

e) Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 6 emplacements.

Article AUI-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article AUI-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

AUI-15.1 – Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets ménagers de la COBAN est applicable.

AUI-15.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergie fossile…) et environnementale (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, …).

Ces matériaux, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants et respecter les normes en vigueur.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée.

L'ensemble des performances énergétiques et environnementales des constructions seront conformes aux exigences de la RE 2020 ou toute réglementation qui s'y substituerait.

AUI-15.3 – Éclairage public

Afin de préserver la biodiversité nocturne et de réduire la pollution lumineuse, toute installation nouvelle d'éclairage ne doit pas être dirigée vers le ciel.
L'éclairage sur voirie publique ou privée ou ,tout espace public ou privé, ainsi que toute modification d'installation existante doit être conforme au label « Réserve Internationale de Ciel Etoilé (RICE) ».

Voir article 9 du titre 1 – Dispositions Générales.

Article AUI-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE AGRICOLE

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non autorisées à l'article A-2 sont interdites.

Les constructions en sous-sol sont interdites.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et les installations classées pour environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole présente dans la zone. De surcroît, au sein des zones de nuisances sonores (zone de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages. Et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

En secteur Aa, les constructions et installations nécessaires aux cultures maraîchères, aux activités de permaculture, et à la micro agriculture sont autorisées.

Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

L'implantation d'une caravane, résidence mobile, habitation légère de loisirs, à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

A-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier, à condition que le pompage soit déclaré en Mairie et à l'ARS, conformément à la réglementation en vigueur, et qu'il ne constitue aucun risque de pollution vis-à-vis de la ressource.

A-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).
De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

A-4.3 - EAUX PLUVIALES

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.
Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

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

A-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie publique, avec un minimum de 6 mètres à partir de l'alignement.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.

A-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 15 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

A-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

b) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

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

Non réglementé.

Article A-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A-10 : Hauteur maximale des constructions

A-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

A-10.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et le gabarit des volumes existants.

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

A-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout postiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d('une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

A-11.2 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PORESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :

A-11.2-1 - FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

A-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

A-11.2-3 - CLÔTURES

Les clôtures ont une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel :

- De 1,40 mètre en limite d'emprise publique,
- De 1,80 mètre sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- Mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- Grillage de couleur sombre,
- Haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

A-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Article A-12 : Stationnement

Non réglementé.

Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Les crastes et les fossés existants doivent être préservés.

Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

A-15.1 – Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets ménagers de la COBAN est applicable.

A-15.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergie fossile…) et environnementale (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, …).

Ces matériaux, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants et respecter les normes en vigueur.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée.

L'ensemble des performances énergétiques et environnementales des constructions seront conformes aux exigences de la RE 2020 ou toute réglementation qui s'y substituerait.

A-15.3 – Éclairage public

Afin de préserver la biodiversité nocturne et de réduire la pollution lumineuse, toute installation nouvelle d'éclairage ne doit pas être dirigée vers le ciel.
L'éclairage sur voirie publique ou privée ou ,tout espace public ou privé, ainsi que toute modification d'installation existante doit être conforme au label « Réserve Internationale de Ciel Etoilé (RICE) ».

Voir article 9 du titre 1 – Dispositions Générales.

Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

a) **Dans l'ensemble de la zone**, est interdite toute construction ou installation non autorisée à l'article N-2. Les constructions en sous-sol sont interdites.

b) **Au sein du secteur Ns,** toute construction ou installation nouvelle est strictement interdite, ainsi que tout remblai même inférieur à 400 m².

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone (N, Nc, Ncar, NL, Nh et Ne) hors secteur Ns :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière existante dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, est autorisée à condition d'avoir été régulièrement édifié et d'avoir été détruit depuis moins de 10 ans,
- les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage,
- au sein des secteurs concernés par les nuisances sonores (zones de bruit telles que reportées au plan de zonage), les constructions et installations admises dans la zone, sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments,
- dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des berges de la craste de Tagon et de tous les cours d'eau répertoriés au plan de zonage, les installations et constructions admises dans la zone sont autorisés sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eaux.

Uniquement au sein de la zone N :

- les constructions et installations nécessaire à l'exploitation forestière,
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU et destinée à l'habitation, sous réserve qu'elle soit limitée à :
    - 50 % pour une surface initiale inférieure ou égale à 100 m^2,
    - 30 % de la surface initiale pour une surface initiale supérieure à 100 m^2, avec une limite en valeur absolue de 100 m^2 d'extension.
- les annexes à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- l'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve de ne pas excéder un bassin de 30 m^2 et que la piscine soit implantée à une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.

Uniquement au sein du secteur Nh :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU et destinée à l'habitation, sous réserve qu'elle soit limitée à :
    - 50 % pour une surface initiale inférieure ou égale à 100 m2 ,
    - 30 % de la surface initiale pour une surface initiale supérieure à 100 m2 , avec une limite en valeur absolue de 100 m2 d'extension.
- les annexes à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- l'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve de ne pas excéder un bassin de 30 m^2 et que la piscine soit implantée à une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.

Uniquement au sein du secteur NL :

Les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs et l'aménagement d'aire de jeux, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Uniquement au sein du secteur Nc :

L'aménagement d'un camping sous réserve :

- de faire l'objet d'un aménag**em**ent d'ensemble,
- de présenter une densité maximale de 30 emplacements à l'hectare,
- de maintenir une couverture végétale importante à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Uniquement au sein du secteur Ne :

- les constructions, installations et aménagements légers, à condition d'être nécessaires aux activités équestres présentes sur la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages,
- les annexes à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- l'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, sous réserve de ne pas excéder un bassin de 30 m^2 et que la piscine soit implantée à une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.

Uniquement au sein du secteur Ncar :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'extraction de matériaux (sable),
- Les installations à usage industriel sous réserve d'être nécessaires à l'extraction de matériaux (sable).

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

N-3.1 - ACCÈS

N-3.1-1 – Dispositions générales

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement :

- 4,50 mètres pour desservir 1 logement,
- 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 1250.

N-3-1.2 – Dispositions particulières

En secteur Nc, l'accès à la zone se fera par le chemin rural bordant le secteur concerné à l'Ouest qui débouche sur la rue du Colonel Robert Picqué, et/ou par un accès aménagé sur la RD 5 en agglomération.

N-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et à la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

N-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

À défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier, à condition que le pompage soit déclaré en Mairie et à l'ARS, conformément à la réglementation en vigueur, et qu'il ne constitue aucun risque de pollution vis-à-vis de la ressource.

N-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).
De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

N-4.3 - EAUX PLUVIALES

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures…) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.
Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.
Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

Article N-5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé au titre de la loi ALUR.

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

N-6.1 - DISPOSTIONS GÉNÉRALES

a) **Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs Nh et Nc**, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en recul de la voie d'emprise publique, avec un minimum de 50 mètres à partir de l'alignement.

b) **En secteur Nh**, les constructions, autre que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 8 mètres et avec un recul minimum de 15 mètres de l'alignement des routes départementales.

c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

N-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) Une implantation différente de celle visée à l'article N-6.1 est imposée pour les constructions implantées hors agglomération le long de la RD 1250 : les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie à partir de l'alignement.

b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction, existante.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

N-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) **Dans l'ensemble de la zone**, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions annexes telles que définies dans les dispositions générales, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 6 mètres.

b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.

N-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

b) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

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

En secteur Nh, les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

En zone N, l'implantation d'une piscine doit respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.

En zone N, les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.

En zone N, la construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m^2, doit s'implanter en retrait de 2 mètres au minimum par rapport aux piscines. Il n'y a pas de règles d'implantation pour ces annexes par rapport aux autres constructions.

Article N-9 : Emprise au sol des constructions

En secteur Nh, l'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes, est fixée à 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

En secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'ensemble du secteur.

En secteur Nc et NL, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'ensemble du secteur.

En secteur Ncar, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,15 % de la superficie de l'ensemble du secteur.

Au sein de la zone N, le long de la voie ferrée, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions

N-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que celles nécessaires à l'exploitation forestière, doivent respecter une hauteur maximale de 4 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 5,50 mètres au faîtage.

b) La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation forestière est fixée à 8,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

c) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage.

d) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N-10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

N-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la constructions par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volume, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

N-11.2 - ELEMENT BATI IDENTIFIE PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés.

Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

N-11.3 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :

N-11.3-1 - FAÇADES

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugle ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisi pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes. Les façades en bois sont également autorisées.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

La conception des bâtiments forestiers annexes devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

N-11.3-2 – TOITS ET COUVERTURES

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25 %. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

L'aspect des toitures à pentes devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile). La couverture des constructions annexes et des extensions de construction existante sera conçue avec un matériau de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les façades, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m^2, devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.
Dans le cas d'une toiture terrasse, ces équipements ne pourront pas dépasser l'acrotère.

N-11.3-3 - CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures ont une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel :

- de 1,40 mètre en limite d'emprise publique,
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives latérales ou en fond de parcelle.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- Grillage de couleur sombre,
- Haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.
- Uniquement en fond de parcelle, panneaux en bois.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un recul au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

N-11.3-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte d'ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Article N-12 : Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

N-13.1 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
   - les crastes et les fossés existants devront être préservés,
   - les plantations existantes doivent être maintenues au maximum. Les constructions doivent être dissimulées par un masque végétal.

a) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

b) Les boisements existants classés en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

c) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

N-13.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En secteur Nh, toute construction nouvelle doit comporter des espaces de pleine terre dont la surface doit être au moins égale à 75 % du terrain d'assiette du projet. Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées.
Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte ladite surface perméable.
En secteur Nc, l'ensemble de l'opération projetée devra comporter une proportion minimale de 60% d'espaces en pleine terre.

Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Supprimé au titre de la loi ALUR.

Article N-15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

N-15.1 – Gestion des déchets

Le règlement de collecte des déchets ménagers de la COBAN est applicable.

N-15.2 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergie fossile…) et environnementale (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, …).

Ces matériaux, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants et respecter les normes en vigueur.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée.

L'ensemble des performances énergétiques et environnementales des constructions seront conformes aux exigences de la RE 2020 ou toute réglementation qui s'y substituerait.

N-15.3 – Éclairage public

Afin de préserver la biodiversité nocturne et de réduire la pollution lumineuse, toute installation nouvelle d'éclairage ne doit pas être dirigée vers le ciel.
L'éclairage sur voirie publique ou privée ou ,tout espace public ou privé, ainsi que toute modification d'installation existante doit être conforme au label « Réserve Internationale de Ciel Etoilé (RICE) ».

Voir article 9 du titre 1 – Dispositions Générales.

Article-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront à privilégier en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.