

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE SALIES



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

4 - REGLEMENT ECRIT

MANDATAIRE DU GROUPEMENT
CABINET INTERFACES+
2 CHEMIN DE LA SERRE
09 600 AIGUES VIVES



JUIN 2017

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
ZONE U1.....	4
ZONE U2.....	12
ZONE U3.....	21
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
ZONE AU	31
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	39
ZONE A.....	40
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	47
ZONE N.....	48

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1_1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- La construction de nouveaux bâtiments et l’extension des bâtiments existants destinés aux activités agricoles et forestières non compatibles avec la vie urbaine (hangars, élevage...).
- Les constructions destinées à l’activité industrielle, et plus généralement les constructions portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature qu’ils soient, non liés à une activité existante.
- L’installation isolée de caravanes sur terrain nu, sans autorisation temporaire.
- Les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l’exception de celles autorisées à l’article U1_2.

ARTICLE U1_2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu’elles soient compatibles avec la vie urbaine, les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles et extensions à usage d’habitation ;
- Les opérations de rénovation ou de requalification ;
- Les annexes ;
- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’équipements ou d’activités non agricoles, y compris les installations classées ;
- L’aménagement sans extension des bâtiments à usage d’activité agricole existants à la date d’approbation du présent règlement.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexes du PLU. En l’absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1_3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent :

- A l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'une voie primaire : 8 mètres de plateforme ; 5,5 mètres de chaussée.
- Largeur minimale des autres voies : 6 mètres de plateforme ; 4,5 mètres de chaussée.
- Les voies en impasse doivent correspondre à l'importance de constructions desservies, et être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Le diamètre de l'aire de retournement doit répondre aux exigences de sécurité publique et de défense incendie.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions à **condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE U1_4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions à **condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement collectif s’il existe.

En l’absence de réseau collectif, ou en cas d’impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l’assainissement individuel est autorisé, à condition que les dispositifs de traitement soient 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. Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être dirigées vers le réseau public d’assainissement que si elles ont fait l’objet d’un pré traitement approprié.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l’objet de l’autorisation des services compétents.

Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

Les versants des toitures construites à l’alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d’un égout de toit raccordé au collecteur s’il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l’infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l’opération et au terrain. La réalisation d’un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d’aménagement occasionnant l’imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite est autorisé au réseau ou au fossé public.

L’installation d’une cuve de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée, à minima pour l’arrosage des jardins. Le dimensionnement de la cuve de récupération est en fonction des besoins de l’aménageur.

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou installées à l’intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d’agglomération.

Electricité, téléphone et système d’énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu’en souterrain, doivent être réalisés en technique préservant l’esthétique (pose sous toiture ou souterrain).

Pour tous les réseaux, les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain au droit du domaine public si les dispositions techniques le permettent.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la toiture, elle doit respecter la pente existante et ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l’installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

ARTICLE U1_5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U1_6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à une distance de l’alignement au moins égale à 4 mètres des voies principales ;

Des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques peuvent être admises :

- Lorsqu’il s’agit de compléter un alignement de façade existant ou quand l’aspect architectural le nécessite ;
- Par rapport à la voirie interne des lotissements ;
- Lorsqu’il s’agit de compléter un alignement de façades existants, pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE U1_7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent soit :

- S’implanter en limite séparative ;
- Respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s’implanter à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE U1_8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U1_9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U1_10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillements du sol jusqu’au faîtage ou au sommet de l’acrotère.

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 7 mètres pour de l’habitat individuel ;
- 12 mètres pour de l’habitat collectif ou un bâtiment à usage d’activité.

Dans le cas d’un bâtiment existant, tout aménagement et/ou extension doit respecter la hauteur du bâtiment avant les travaux.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, et autres superstructures.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE U1_11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Le projet peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s’adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

Façades

Dans le cadre des opérations de rénovation ou de réhabilitation, les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l’architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Toitures

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

Clôtures

Les principes ci-dessous ne s’appliquent pas pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles existent, les clôtures font partie d’un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non par un grillage.
- Soit d’une haie vive composée de préférence de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. Les haies monospécifiques de persistants sont interdites sauf celles en buis ou autres essences végétales locales. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 6.4).

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Cas des limites parcellaires contigües aux zones agricoles et naturelles :

Ces limites si elles sont clôturées, doivent être constituées par une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales. Cette haie végétale peut être doublée, à l’intérieur de la parcelle d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté ou non par un grillage.

ARTICLE U1_12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions à **condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d’impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) le stationnement peut être réalisé sur le domaine public prévu à cet effet.

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Une superficie minimale de 25 m² y compris les accès pour le stationnement d’un véhicule.

Habitation

- Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Dans le cadre d’opérations de rénovation et de réhabilitation de bâtiments existants en logements locatifs sociaux, il n’est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement.

Constructions à usage d’activités

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- Par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les bureaux, y compris les bâtiments publics.
- Pour 1 chambre d’hôtel.
- Pour 5 places de restaurant.

Une seule aire de stationnement d’un seul tenant devra être réalisée pour les activités.

Concernant le stationnement des deux roues, des emplacements spécifiques (ranges vélos...) peuvent être demandés selon l’utilité.

Les places ou aires de stationnement seront de préférence enherbés afin de favoriser l’infiltration des eaux de pluie.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d’immeubles existants avec ou sans changement de destination n’entraînant pas de nouveaux besoins en stationnement, les dispositions qui précèdent n’auront pas à être appliquées, aucun nouvel emplacement de stationnement ne sera alors exigé.

Dans le cas des opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements, si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu’il apporte la preuve qu’il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE U1_13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions à **condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Toute construction, tout aménagement doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1_14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE U1_15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d’aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés et favoriser l’absorption par le sol des eaux pluviales.

L’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable pour l’approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L’utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L’orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d’énergie, sont recommandées.

ARTICLE U1_16 – INFRATRUSTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U2

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2_1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- La construction de nouveaux bâtiments et l’extension des bâtiments existants destinés aux activités agricoles et forestières non compatibles avec la vie urbaine (hangars, élevage...).
- Les constructions destinées à l’activité industrielle, et plus généralement les constructions portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature qu’ils soient, non liés à une activité existante.
- L’installation isolée de caravanes sur terrain nu, sans autorisation temporaire.
- Les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l’exception de celles autorisées à l’article U2_2.

ARTICLE U2_2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu’elles soient compatibles avec la vie urbaine, les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles et extensions à usage d’habitation ;
- Les opérations de rénovation ou de requalification ;
- Les annexes ;
- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’équipements ou d’activités non agricoles, y compris les installations classées ;
- L’aménagement sans extension des bâtiments à usage d’activité agricole existants à la date d’approbation du présent règlement.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexes du PLU. En l’absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2_3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent :

- A l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'une voie primaire : 8 mètres de plateforme ; 5,5 mètres de chaussée.
- Largeur minimale des autres voies : 6 mètres de plateforme ; 4,5 mètres de chaussée.
- Les voies en impasse doivent correspondre à l'importance de constructions desservies, et être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Le diamètre de l'aire de retournement doit répondre aux exigences de sécurité publique et de défense incendie.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE U2_4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement collectif s’il existe.

En l’absence de réseau collectif, ou en cas d’impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l’assainissement individuel est autorisé, à condition que les dispositifs de traitement soient 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. Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être dirigées vers le réseau public d’assainissement que si elles ont fait l’objet d’un pré traitement approprié.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l’objet de l’autorisation des services compétents.

Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

Les versants des toitures construites à l’alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d’un égout de toit raccordé au collecteur s’il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l’infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l’opération et au terrain. La réalisation d’un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d’aménagement occasionnant l’imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite est autorisé au réseau ou au fossé public.

L’installation d’une cuve de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée, à minima pour l’arrosage des jardins. Le dimensionnement de la cuve de récupération est en fonction des besoins de l’aménageur.

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou installées à l’intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d’agglomération.

Electricité, téléphone et système d’énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu’en souterrain, doivent être réalisés en technique préservant l’esthétique (pose sous toiture ou souterrain).

Pour tous les réseaux, les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain au droit du domaine public si les dispositions techniques le permettent.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la toiture, elle doit respecter la pente existante et ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l’installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

ARTICLE U2_5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U2_6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres de l’alignement des voies et emprises publiques existantes ou prévues.

Des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques peuvent être admises :

- Lorsqu’il s’agit de compléter un alignement de façade existant ou quand l’aspect architectural le nécessite ;
- Par rapport à la voirie interne des lotissements ;
- Pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE U2_7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent soit :

- S’implanter en limite séparative ;
- Respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s’implanter à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE U2_8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre 2 constructions à usage d’habitation non contiguës, doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE U2_9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U2_10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillements du sol jusqu’au faîtage ou au sommet de l’acrotère.

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 7 mètres pour de l’habitat individuel ;
- 12 mètres pour de l’habitat collectif ou un bâtiment à usage d’activité.

Dans le cas d’un bâtiment existant, tout aménagement et/ou extension doit respecter la hauteur du bâtiment avant les travaux.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, et autres superstructures.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE U2_11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Le projet peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s’adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

Façades

Dans le cadre des opérations de rénovation ou de réhabilitation, les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l’architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Toitures

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, les toitures doivent être homogènes quant à leur aspect.

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles existent, les clôtures font partie d’un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non par un grillage.
- Soit d’une haie vive composée de préférence de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. Les haies monospécifiques de persistants sont interdites sauf celles en buis ou autres essences végétales locales. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 6.4).

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les périmètres tramés « inondation », les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du PPR inondation joint en annexe du PLU.

Cas des limites parcellaires contigües aux zones agricoles et naturelles :

Ces limites si elles sont clôturées, doivent être constituées par une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales. Cette haie végétale peut être doublée, à l’intérieur de la parcelle d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté ou non par un grillage.

ARTICLE U2_12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d'impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) le stationnement peut être réalisé sur le domaine public prévu à cet effet.

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Une superficie minimale de 25 m² y compris les accès pour le stationnement d'un véhicule.

Habitation

- Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Dans le cadre d'opérations de rénovation et de réhabilitation de bâtiments existants en logements locatifs sociaux, il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir en sus une aire de stationnement public correspondant à ½ place par logement.

Constructions à usage d'activités

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- Par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les bureaux, y compris les bâtiments publics.
- Pour 1 chambre d'hôtel.
- Pour 5 places de restaurant.

Une seule aire de stationnement d'un seul tenant devra être réalisée pour les activités.

Concernant le stationnement des deux roues, des emplacements spécifiques (ranges vélos, ...) peuvent être demandés selon le projet. Les caractéristiques des emplacements doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitat.

Les places ou aires de stationnement non couverts doivent être enherbées afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les cas des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le

constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu’il apporte la preuve qu’il réalise ou fait réaliser les dites places. Dans ce cas, les garages ne sont pas autorisés, seules des places de stationnement sont autorisées. Afin d’assurer une intégration paysagère et une qualité environnementale, ces dernières doivent éviter l’imperméabilisation des sols par un aménagement enherbé.

ARTICLE U2_13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions à **condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Espaces boisés et plantations existantes

Toute construction, tout aménagement doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

Espaces libres et plantations

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20% des espaces libres doit être aménagé et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 6.4).

Les aires de stationnement doivent être plantées au moins d’un arbre de haute tige par 50 m² réservés à cet effet.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d’aménagement d’ensemble

L’autorisation d’occupation des sols peut imposer le maintien ou la création d’espaces verts ou d’espaces libres en confortement de la trame verte ou en compensation de sa destruction suite à la construction de bâtiments ou de la réalisation d’aménagements.

Toute opération d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements doit réserver au moins 20% de son emprise foncière aux espaces communs équipés à vocation de jeux ou de détente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2_14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE U2_15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d’aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés et favoriser l’absorption par le sol des eaux pluviales.

L’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable pour l’approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L’utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L’orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d’énergie, sont recommandées.

ARTICLE U2_16 – INFRATRUSTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE U3

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3_1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- La construction de nouveaux bâtiments et l’extension des bâtiments existants destinés aux activités agricoles et forestières non compatibles avec la vie urbaine (hangars, élevage...).
- Les constructions destinées à l’activité industrielle, et plus généralement les constructions portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature qu’ils soient, non liés à une activité existante.
- L’installation isolée de caravanes sur terrain nu, sans autorisation temporaire.
- Les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l’exception de celles autorisées à l’article U3_2.

ARTICLE U3_2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu’elles soient compatibles avec la vie urbaine, les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles et extensions à usage d’habitation ;
- Les opérations de rénovation ou de requalification ;
- Les annexes ;
- Les constructions nouvelles ou extensions à usage d’équipements ou d’activités non agricoles, y compris les installations classées ;
- L’aménagement sans extension des bâtiments à usage d’activité agricole existants à la date d’approbation du présent règlement.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexes du PLU. En l’absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3_3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent :

- A l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'une voie primaire : 8 mètres de plateforme ; 5,5 mètres de chaussée.
- Largeur minimale des autres voies : 6 mètres de plateforme ; 4,5 mètres de chaussée.
- Les voies en impasse doivent correspondre à l'importance de constructions desservies, et être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Le diamètre de l'aire de retournement doit répondre aux exigences de sécurité publique et de défense incendie.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions à **condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE U3_4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions à **condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement collectif s’il existe.

En l’absence de réseau collectif, ou en cas d’impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l’assainissement individuel est autorisé, à condition que les dispositifs de traitement soient 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. Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être dirigées vers le réseau public d’assainissement que si elles ont fait l’objet d’un pré traitement approprié.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l’objet de l’autorisation des services compétents.

Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

Les versants des toitures construites à l’alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d’un égout de toit raccordé au collecteur s’il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l’infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l’opération et au terrain. La réalisation d’un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d’aménagement occasionnant l’imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite est autorisé au réseau ou au fossé public.

L’installation d’une cuve de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée, à minima pour l’arrosage des jardins. Le dimensionnement de la cuve de récupération est en fonction des besoins de l’aménageur.

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou installées à l’intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d’agglomération.

Electricité, téléphone et système d’énergie renouvelable

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu’en souterrain, doivent être réalisés en technique préservant l’esthétique (pose sous toiture ou souterrain).

Pour tous les réseaux, les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain au droit du domaine public si les dispositions techniques le permettent.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la toiture, elle doit respecter la pente existante et ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l’installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

ARTICLE U3_5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U3_6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nouvelles doivent s’implanter à une distance au moins égale à

- 15 mètres de l’axe des RD 84, RD 117 et RD 118A.
- 10 mètres de l’axe des autres voies et chemins communaux, à l’exception des annexes pour lesquelles le recul minimum est de 6 mètres.

L’implantation des piscines doit respecter le règlement de voirie départementale, avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

Pour toutes les zones, des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques peuvent être admises :

- Lorsqu’il s’agit de compléter un alignement de façade existant ou quand l’aspect architectural le nécessite ;
- Par rapport à la voirie interne des lotissements ;
- Pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE U3_7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent soit :

- S’implanter en limite séparative ;

- Respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans être inférieure à 4 mètres.
- les constructions en limite séparative latérale ou en fond de parcelle sont autorisées pour les annexes n’excédant pas 2,50 mètres de hauteur à l’égout. Il n’est autorisé qu’une annexe de ce type par unité foncière.

Les piscines doivent s’implanter à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE U3_8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre 2 constructions à usage d’habitation non contiguës, doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE U3_9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U3_10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillements du sol jusqu’au faîtage ou au sommet de l’acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 7 mètres.

Dans le cas d’un bâtiment existant, tout aménagement et/ou extension doit respecter la hauteur du bâtiment avant les travaux.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d’ascenseur, et autres superstructures.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE U3_11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Le projet peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s’adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

Les opérations de rénovation ou de réhabilitation d’immeubles existants doivent respecter l’architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Façades

Dans le cadre des opérations de rénovation ou de réhabilitation, les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l’architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Toitures

Dans les opérations d’aménagement d’ensemble, les toitures doivent être homogènes quant à leur aspect.

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles existent, les clôtures font partie d’un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non par un grillage.
- Soit d’une haie vive composée de préférence de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. Les haies monospécifiques de persistants sont interdites sauf celles en buis ou autres essences végétales locales. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 6.4).

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Cas des limites parcellaires contigües aux zones agricoles et naturelles :

Ces limites si elles sont clôturées, doivent être constituées par une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales. Cette haie végétale peut être doublée, à l’intérieur de la parcelle d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté ou non par un grillage.

ARTICLE U3_12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d’impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) le stationnement peut être réalisé sur le domaine public prévu à cet effet.

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Une superficie minimale de 25 m² y compris les accès pour le stationnement d’un véhicule.

Habitation

- Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Dans le cadre d’opérations de rénovation et de réhabilitation de bâtiments existants en logements locatifs sociaux, il n’est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement.
- Les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir en sus une aire de stationnement public correspondant à ½ place par logement.

Constructions à usage d’activités

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- Par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les bureaux, y compris les bâtiments publics.
- Pour 1 chambre d’hôtel.
- Pour 5 places de restaurant.

Une seule aire de stationnement d’un seul tenant devra être réalisée pour les activités.

Concernant le stationnement des deux roues, des emplacements spécifiques (ranges vélos, ...) peuvent être demandés selon le projet. Les caractéristiques des emplacements doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l’habitat.

Les places ou aires de stationnement non couverts doivent être enherbées afin de favoriser l’infiltration des eaux de pluie.

Modalités d’application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas des opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements, si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu’il apporte la preuve qu’il réalise ou fait réaliser les dites places. Dans ce cas, les garages ne sont pas autorisés, seules des places de stationnement sont autorisées. Afin d’assurer une intégration paysagère et une qualité environnementale, ces dernières doivent éviter l’imperméabilisation des sols par un aménagement enherbé.

ARTICLE U3_13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Espaces boisés et plantations existantes

Toute construction, tout aménagement doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

Espaces libres et plantations

Sur chaque unité foncière privative 20 % des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 6.4).

Les aires de stationnement doivent être plantées au moins d’un arbre de haute tige par 50 m² réservés à cet effet.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d’aménagement d’ensemble

L’autorisation d’occupation des sols peut imposer le maintien ou la création d’espaces verts ou d’espaces libres en confortement de la trame verte ou en compensation de sa destruction suite à la construction de bâtiments ou de la réalisation d’aménagements.

Toute opération d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements doit réserver au moins 20% de son emprise foncière aux espaces communs équipés à vocation de jeux ou de détente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U3_14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE U3_15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d’aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés et favoriser l’absorption par le sol des eaux pluviales.

L’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable pour l’approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L’utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L’orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d’énergie, sont recommandées.

ARTICLE U3_16 – INFRATRUSTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU_1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l’exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l’activité industrielle, et plus généralement les constructions portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- L’ouverture ou l’installation de carrières ou de gravières ;
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l’implantation des constructions.
- Les dépôts couverts ou non, de quelque nature qu’ils soient, non liés à une activité existante.
- L’installation isolée de caravanes sur terrain nu, sans autorisation temporaire.
- Les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l’exception de celles autorisées à l’article AU_2.

ARTICLE AU_2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, les formes d’occupation et d’utilisation du sol suivantes :

- 1) Les constructions nouvelles à usage d’habitat et leurs annexes à condition d’être :
 - réalisées dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble, compatibles avec les orientations d’aménagement et de programmation,
 - réalisées dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble présentant une densité minimale de 10 logements à l’hectare.
 - desservies par une capacité suffisante des réseaux d’eau potable et d’électricité,
 - raccordées au réseau d’assainissement collectif des eaux usées.
- 2) Les constructions nouvelles ou les extensions à usage d’équipements ou d’activités y compris les installations classées, à condition qu’elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu’elles soient compatibles avec la vie urbaine.

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexes du PLU. En l’absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent :

- A l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Aux exigences de sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Largeur minimale d'une voie primaire : 8 mètres de plateforme ; 5,5 mètres de chaussée.
- Largeur minimale des autres voies : 6 mètres de plateforme ; 4,5 mètres de chaussée.
- Les voies en impasse doivent correspondre à l'importance de constructions desservies, et être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Le diamètre de l'aire de retournement doit répondre aux exigences de sécurité publique et de défense incendie.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions à **condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE AU_4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions à **condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement collectif s’il existe.

En l’absence de réseau collectif, ou en cas d’impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l’assainissement individuel est autorisé, à condition que les dispositifs de traitement soient 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. Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être dirigées vers le réseau public d’assainissement que si elles ont fait l’objet d’un pré traitement approprié.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l’objet de l’autorisation des services compétents.

Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l’infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l’opération et au terrain. La réalisation d’un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d’aménagement occasionnant l’imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite est autorisé au réseau ou au fossé public.

L’installation d’une cuve de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée, à minima pour l’arrosage des jardins. Le dimensionnement de la cuve de récupération est en fonction des besoins de l’aménageur.

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être enterrées ou installées à l’intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d’agglomération.

Electricité, téléphone et système d’énergie renouvelable

Pour tous les réseaux, les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain au droit du domaine public si les dispositions techniques le permettent.

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la construction, elle ne

doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l’installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

ARTICLE AU_5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE AU_6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égal à 5 mètres de l’alignement des voies et emprises publiques existantes ou prévues.

Des implantations différentes peuvent être admises par rapport à la voirie interne des lotissements.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE AU_7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent soit :

- S’implanter en limite séparative ;
- Respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s’implanter à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE AU_8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre 2 constructions à usage d’habitation non contiguës, doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions à **condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE AU_9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU_10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 7 mètres pour de l'habitat individuel ;
- 12 mètres pour de l'habitat collectif ou un bâtiment à usage d'activité.

Dans le cas d'un bâtiment existant, tout aménagement et/ou extension doit respecter la hauteur du bâtiment avant les travaux.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, et autres superstructures.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

ARTICLE AU_11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).

Toitures

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les toitures doivent être homogènes quant à leur aspect.

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles existent, les clôtures font partie d’un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non par un grillage.
- Soit d’une haie vive composée de préférence de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. Les haies monospécifiques de persistants sont interdites sauf celles en buis ou autres essences végétales locales. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 6.4).

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Cas des limites parcellaires contigües aux zones agricoles et naturelles :

Ces limites si elles sont clôturées, doivent être constituées par une haie vive en utilisant de préférence plusieurs essences végétales locales. Cette haie végétale peut être doublée, à l’intérieur de la parcelle d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté ou non par un grillage.

ARTICLE AU_12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d’impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) le stationnement peut être réalisé sur le domaine public prévu à cet effet.

Les besoins en stationnement doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

Une superficie minimale de 25 m² y compris les accès pour le stationnement d’un véhicule.

Habitation

- Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Les opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir en sus une aire de stationnement public correspondant à ½ place par logement.

Constructions à usage d’activités

Il est imposé au constructeur une place de stationnement :

- Par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.

- Par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les bureaux, y compris les bâtiments publics.
- Pour 1 chambre d’hôtel.
- Pour 5 places de restaurant.

Une seule aire de stationnement d’un seul tenant devra être réalisée pour les activités.

Concernant le stationnement des deux roues, des emplacements spécifiques (ranges vélos, ...) peuvent être demandés selon le projet. Les caractéristiques des emplacements doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l’habitat.

Les places ou aires de stationnement non couverts doivent être enherbées afin de favoriser l’infiltration des eaux de pluie.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas des opérations d’aménagement d’ensemble de plus de 10 logements, si les conditions techniques, architecturales ou urbanistiques ne permettent pas d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu’il apporte la preuve qu’il réalise ou fait réaliser les dites places. Dans ce cas, les garages ne sont pas autorisés, seules des places de stationnement sont autorisées. Afin d’assurer une intégration paysagère et une qualité environnementale, ces dernières doivent éviter l’imperméabilisation des sols par un aménagement enherbé.

ARTICLE AU_13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne sont pas soumises à ces dispositions **à condition que cela soit justifié par des raisons techniques** et sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site.

Espaces boisés et plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces libres et plantations

Sur chaque unité foncière privative 20 % des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 6.4).

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées au moins d’un arbre de haute tige par 50 m² réservés à cet effet.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d’aménagement d’ensemble

L’autorisation d’occupation des sols peut imposer le maintien ou la création d’espaces verts ou d’espaces libres en confortement de la trame verte ou en compensation de sa destruction suite à la construction de bâtiments ou de la réalisation d’aménagements.

Toute opération d’ensemble incluant de plus de 10 logements doit réserver au moins 20% de son emprise foncière aux espaces communs équipés à vocation de jeux ou de détente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE AU_15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces non couverts réservés aux stationnements, il est recommandé d’aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés et favoriser l’absorption par le sol des eaux pluviales.

L’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable pour l’approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L’utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L’orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d’énergie, sont recommandées.

ARTICLE AU_16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

ZONE A

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article A2.

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

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexes du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toutes les constructions doivent respecter les règles de réciprocité imposées par les articles du code rural.

Dans les zones agricoles :

Sont autorisées les constructions et aménagement suivants, s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et extensions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Le changement de destination en logement ou activité (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, bureau) des bâtiments repérés sur le règlement graphique, est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, et à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans le secteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières :
 - o les bâtiments techniques (stockage de production agricole, bâtiment d'élevage, abris pour animaux, bâtiment d'abri/stockage pour du matériel agricole, serres, pépinières, bâtiment de transformation/conditionnement de production de l'exploitation), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.

- o Les constructions et installations liées aux activités de diversification agricole et à l’agrotourisme, à condition qu’elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants de l’exploitation, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiées, et que l’activité de diversification soit accessoire à l’activité agricole.
- o Les nouveaux bâtiments ou l’extension de bâtiments existants destinés au logement des exploitants agricoles (et éventuellement de leurs employés) à condition toutefois que leur présence constante sur le site de production soit indispensable au bon fonctionnement de l’exploitation. L’habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée, et devra n’apporter aucune gêne à l’activité agricole environnante.
- Les bâtiments d’habitation existants peuvent faire l’objet d’extensions ou d’annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles sont autorisées sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants.

Dans les secteurs tramés « paysager »

Sont autorisées si elles n’affectent pas les caractéristiques du secteur (potentiel agronomique, ouverture paysagère et point de vue, ...), les constructions ou installations nécessaires au service public ou d’intérêt collectif. Par exemples : les parkings publics enherbés, les équipements sanitaires (toilettes, vidange camping car...), les équipements d’information, les aire de pique nique, etc.).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou s’il n’est pas réalisé d’aménagement dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie.

Il peut également être refusé ou n’être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : En cas de capacité insuffisante des réseaux de desserte publics, il n’y a pas d’obligation pour la municipalité de raccorder les projets de constructions nouvelles ou d’extension de constructions existantes.

Ainsi, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune de nouveaux équipements publics hors de proportion avec ses

ressources actuelles, soit un surcoût important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique d’eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l’absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d’assainissement collectif s’il existe.

En l’absence de réseau collectif, ou en cas d’impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l’assainissement individuel est autorisé, à condition que les dispositifs de traitement soient 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. Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être dirigées vers le réseau public d’assainissement que si elles ont fait l’objet d’un pré traitement approprié.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l’objet de l’autorisation des services compétents.

Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

Les versants des toitures construites à l’alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d’un égout de toit raccordé au collecteur s’il existe.

En l’absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l’infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l’opération et au terrain. La réalisation d’un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d’aménagement occasionnant l’imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite est autorisé au réseau ou au fossé public.

L’installation d’une cuve de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée, à minima pour l’arrosage des jardins. Le dimensionnement de la cuve de récupération est en fonction des besoins de l’aménageur.

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou installées à l’intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d’agglomération.

Electricité, téléphone et système d’énergie renouvelable

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la toiture, elle doit respecter la pente existante et ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l’installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent s’implanter à une distance au moins égale à

- 15 mètres de l’axe des RD 84, RD 117 et RD 118A.
- 10 mètres de l’axe des autres voies et chemins communaux.

Des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques peuvent être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent soit :

- S’implanter en limite séparative ;
- Respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans être inférieure à 6 mètres.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas d'annexes aux bâtiments d'habitation existants, elles doivent être implantées sur la même propriété foncière que l'habitation existante, et dans un rayon de 20 mètres maximum autour de celle-ci.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'habitations existantes, l'extension ne peut excéder 30% de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du présent règlement.

Dans le cas d'annexes aux bâtiments d'habitation existants, la superficie maximale des annexes est fixée à 40 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol jusqu'au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Les constructions nécessaires aux activités agricoles et forestières

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut dépasser 7 mètres. Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, et autres superstructures.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations à usage agricole ou d'intérêt général qui doivent respecter les normes spécifiques au type d'activité et à la vocation du bâtiment.

Les constructions à usage d'habitation existantes et les annexes

L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, doivent respecter la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes autorisées ne peut dépasser 3,5 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

Façades

Dans le cadre des opérations de changement de destination, de rénovation ou de réhabilitation d'immeubles anciens, les éléments architecturaux et décoratifs sont à

conserver ou à restaurer avec le plus grand soin. Les extensions et annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal existant.

L’emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...). Dans le cas d’un bâtiment agricole ou forestier les matériaux destinés à être recouvert doivent être enduits ou recouverts d’un bardage en bois avant la mise en service. Les bardages de couleur sombre sont autorisés. De fait, les couleurs claires sont proscrites.

Toitures

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

Clôtures

Les principes ci-dessous ne s’appliquent pas pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures à usage agricole ne sont pas règlementées.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles existent, les clôtures font partie d’un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non par un grillage.
- Soit d’une haie vive composée de préférence de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. Les haies monospécifiques de persistants sont interdites sauf celles en buis ou autres essences végétales locales. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 6.4).

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les périmètres tramés « inondation », les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du PPR inondation joint en annexe du PLU.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d’impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) le stationnement peut être réalisé sur le domaine public prévu à cet effet.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

Toute construction, tout aménagement doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

Pour les haies repérées au règlement graphique et classées conformément à l’article L151-23 du code de l’urbanisme, les coupes et abattages des arbres sont soumis à autorisation administrative.

Toutefois, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées doit être, remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre, sauf pour les parcelles entièrement boisées.

Espaces libres et plantations

L’autorisation d’occupation des sols peut imposer le maintien ou la création de plantations ou d’espaces libres en confortement de la trame verte ou en compensation de sa destruction suite à la construction de bâtiments ou de la réalisation d’aménagements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d’aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés et favoriser l’absorption par le sol des eaux pluviales.

L’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable pour l’approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L’utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L’orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d’énergie, sont recommandées.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N2.

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

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels jointes en annexes du PLU. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les zones N

Sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et extensions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, pastorales ou forestières.
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles sont autorisées sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants.

Dans le secteur tramé « paysager »

Sont autorisées si elles n'affectent pas les caractéristiques du secteur (potentiel agronomique, ouverture paysagère et point de vue, ...), les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Par exemples : les parkings publics enherbés, les équipements sanitaires (toilettes, vidange camping car...), les équipements d'information, les aire de pique nique, etc.).

Dans le secteur tramée « zone humide »

Sont autorisés les aménagements et les installations nécessaires à l'entretien de la zone humide, toutefois, sans en affecter les caractéristiques écologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées ou s'il n'est pas réalisé d'aménagement dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun n'accès ne peut être prévu sur les chemins de halage et de randonnées.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : En cas d'incapacité suffisante des réseaux de desserte publics, il n'y a pas d'obligation pour la municipalité de raccorder les projets de constructions nouvelles ou d'extension de constructions existantes.

Ainsi, le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune de nouveaux équipements publics hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcoût important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé, à condition que les dispositifs de traitement soient 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. Les eaux usées autres que

domestiques ne peuvent être dirigées vers le réseau public d’assainissement que si elles ont fait l’objet d’un pré traitement approprié.

Les terrains constructibles équipés d’un dispositif d’assainissement non collectif pouvant entraîner un rejet des eaux usées épurées vers le milieu hydrographique superficiel, doivent être aménagés de manière à ce que ce rejet soit possible, dans un réseau existant (tuyau, fossé, collecteur), ceci avec accord du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l’objet de l’autorisation des services compétents.

Lorsqu’il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d’eau et égouts pluviaux est interdite.

Les versants des toitures construites à l’alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d’un égout de toit raccordé au collecteur s’il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, l’infiltration des eaux à la parcelle est exigée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété seront adaptés à l’opération et au terrain. La réalisation d’un dispositif de stockage des eaux pluviales est exigée pour toute opération d’aménagement occasionnant l’imperméabilisation de plus de 500 m² de terrain. Seul un débit de fuite est autorisé au réseau ou au fossé public.

L’installation d’une cuve de récupération des eaux pluviales des toitures est vivement recommandée, à minima pour l’arrosage des jardins. Le dimensionnement de la cuve de récupération est en fonction des besoins de l’aménageur.

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou installées à l’intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Toute intervention, construction ou aménagement de zone est soumise à des prescriptions de limitation de ruissellement pluvial par le service assainissement de la communauté d’agglomération.

Electricité, téléphone et système d’énergie renouvelable

Dans le cas de mise en place de systèmes utilisant des énergies renouvelables pour l’approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction. Si l’installation est faite sur la toiture, elle doit respecter la pente existante et ne doit pas émerger du plan de celle-ci. Si l’installation est faite au sol, elle doit être intégrée aux aménagements du jardin.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions et installations nouvelles doivent s’implanter à une distance au moins égale à

- 15 mètres de l’axe des RD 84, RD 117 et RD 118A.
- 10 mètres de l’axe des autres voies et chemins communaux.

Des implantations différentes par rapport aux voies et emprises publiques peuvent être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite du domaine public, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent soit :

- S’implanter en limite séparative ;
- Respecter une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée conformément aux dispositions de l’article 10) sans être inférieure à 6 mètres.

Des implantations différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être admises pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant, et de ne pas nuire à la sécurité ou à l’exécution de travaux publics.

Les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif doivent s’implanter soit en limite séparative, soit, respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas d’annexes aux bâtiments d’habitation existants, elles doivent être implantées sur la même propriété foncière que l’habitation existante, et dans un rayon de 30 mètres maximum autour de celle-ci.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d’habitations existantes, l’extension ne peut excéder 30% de la surface de plancher de l’habitation existante à la date d’approbation du présent règlement.

Dans le cas d’annexes aux bâtiments d’habitation existants, la superficie maximale des annexes est fixée à 40 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les constructions nécessaires aux activités agricoles et forestières

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut dépasser 7 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, et autres superstructures.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations à usage agricole, forestière ou d'intérêt général qui doivent respecter les normes spécifiques au type d'activité et à la vocation du bâtiment.

Les constructions à usage d'habitation existante et les annexes

L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, doivent respecter la hauteur du bâtiment existant. La hauteur des annexes autorisées ne peut dépasser 3,5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées.

Les opérations de rénovation ou de réhabilitation d'immeubles existants doivent respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et les volumes.

Façades

Dans le cadre des opérations de rénovation ou de réhabilitation, les éléments architecturaux et les éléments décoratifs de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...). Dans le cas d'un bâtiment agricole ou forestier les matériaux destinés à être recouvert doivent être enduits ou recouverts d'un bardage en bois avant la mise en service.

Les bardages de couleur sombre sont autorisés. De fait, les couleurs claires sont proscrites.

Toitures

Les toitures des constructions légères de types abris de jardin doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.

Clôtures

Les principes ci-dessous ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles existent, les clôtures font partie d’un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Soit d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté ou non par un grillage.
- Soit d’une haie vive composée de préférence de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. Les haies monospécifiques de persistants sont interdites sauf celles en buis ou autres essences végétales locales. (Composition des essences, se référer à la liste en annexe 6.4).

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu’elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les périmètres tramés « inondation », les clôtures devront respecter les prescriptions du règlement du PPR inondation joint en annexe du PLU.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes et nouvelles doit être assuré en priorité sur le domaine privé. En cas d’impossibilité (topographie, parcellaire étroit...) le stationnement peut être réalisé sur le domaine public prévu à cet effet.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

Toute construction, tout aménagement doit respecter au mieux la végétation de qualité existante.

Pour les haies repérées au règlement graphique et classées conformément à l’article L151-23 du code de l’urbanisme, les coupes et abattages des arbres sont soumis à autorisation administrative.

Toutefois, tout arbre abattu ou détérioré pour des raisons justifiées doit être, remplacé par des plantations au moins équivalentes en qualité et en nombre, sauf pour les parcelles entièrement boisées.

Espaces libres et plantations

L’autorisation d’occupation des sols peut imposer le maintien ou la création de plantations ou d’espaces libres en confortement de la trame verte ou en compensation de sa destruction suite à la construction de bâtiments ou de la réalisation d’aménagements.

Dans le secteur tramée « zone humide »

Toute intervention sur ce secteur devra être précédée d’une demande d’autorisation en mairie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d’aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Ainsi l’absorption par le sol des eaux pluviales.

L’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable pour l’approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L’utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L’orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d’énergie, sont recommandées.

ARTICLE N 16 – INFRATRUSTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.