



G2C Territoires Délégation Urbanisme Sud-ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59
E-mail : toulouse@altereo.fr



COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

DÉPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE 4A : RÈGLEMENT – VERSION D'ARRÊT - MAI 2018



P.L.U. DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

PIÈCE 4A : RÈGLEMENT

ARRÊTÉ LE

APPROUVÉ LE

Signature et cachet de la Mairie







SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	6
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	12
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	19
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	31
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX	36
TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	42
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	50
TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	58





TITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone Ua les constructions ayant une des destinations ou sous-destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;

ARTICLE UA-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et de l'air (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITÉ SOCIALE :

Non réglementé.

2/. MIXITÉ FONCTIONNELLE :

Afin de préserver les commerces présents au centre du village, le changement de destination des baux commerciaux présents sur l'avenue Jean Jaurès et la Place Augustin Malroux, reportés sur les linaires identifiés au règlement graphique, n'est pas autorisé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue;

2 – L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

1 - Les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes, piscines et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions, exceptée pour les constructions contigües.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

5/. HAUTEUR :

1- La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments avoisinants. Les constructions ne pourront pas dépasser 3 niveaux, soit un rez-de-chaussée et 2 étages (R+2), et une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.

3 - Les annexes seront traitées en rez-de-chaussée, et leur hauteur ne pourra pas dépasser 4,5 mètres au faitage.

ARTICLE UA-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le centre ancien.

Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse.

2/. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les équipements et installations destinés à la production d'énergie renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles, et d'être compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone.

3 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/. CLÔTURES :

1 – Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur, sur les limites parcellaires. En bordure de voiries, elles ne devront pas excéder 1,60 mètre de hauteur.

Cette règle ne s'applique pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 – Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce de détail et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche 50m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 places au minimum par logement.
- A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UA-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement :
- 6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.
- 7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.
- 6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 3 mètres
- 4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité. Elles devront bénéficier d'une aire de retournement.

ARTICLE UA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- 2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RÉSEAUX ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE :

- 1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.
- 2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MÉNAGÈRES :

Toutes opérations d'habitat collectif devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone Ub les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics en dehors de ceux visés à l'article Ub-2

ARTICLE UB-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UB-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITÉ SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITÉ FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative latérale ;
- soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

2 - Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter à partir des limites séparatives.

3 – Les annexes pourront s'implanter en limite séparative, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage. Dans le cas où cette hauteur maximale est dépassée, l'annexe devra être implantée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

4- L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

1-Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres à l'égout du toit et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).

2-Les annexes seront traitées en rez-de-chaussée, dont leur hauteur ne pourra pas dépasser 4,5 mètres au faitage.

ARTICLE UB-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.

Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile argileuse. Les toitures d'aspect métallique sont proscrites.

2/. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les équipements et installations destinés à la production d'énergie renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles, et d'être compatible avec la vocation dominante d'habitat de la zone.
- 3 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/. CLÔTURES :

- 1 – Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur, sur les limites parcellaires. En bordure de voiries, elles ne devront pas excéder 1,60 mètres de hauteur.

Cette règle ne s'applique pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 2 – Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.
- 3 – Les clôtures devront s'harmoniser avec l'aspect des façades des constructions de la parcelle.

ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 – 30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.
- 2 – Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.

ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.
 - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher
 - Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher.
 - A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement.
 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement. Cette règle diffère pour le logement social où au minimum, 1 place de stationnement par logement est exigée au sein de l'unité foncière.
 - Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins au sein des opérations d'habitat groupé et des lotissements.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UB-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité. Elles bénéficieront d'une aire de retournement.

ARTICLE UB-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RÉSEAUX ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.



Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MÉNAGÈRES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UC-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone Uc les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce de gros ;
- industrie ;

ARTICLE UC-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Le secteur Uc a pour vocation de permettre la réalisation d'opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE Uc-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITÉ SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITÉ FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Uc-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, pris en tout point du bâtiment, sans que ce recul ne puisse être inférieur à 3 mètres.

2 - Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter à partir des limites séparatives.

3 – Les annexes pourront s'implanter en limite séparative, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage. Dans le cas où cette hauteur maximale est dépassée, l'annexe devra être implantée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

4- L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN :

Non règlementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

1-Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 10 mètres à l'égout du toit et trois niveaux (R+2). Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).

3 - Les annexes seront traitées en rez-de-chaussée, dont leur hauteur ne pourra pas dépasser 4,5 mètres au faitage.

ARTICLE Uc-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.

Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile argileuse. Les toitures d'aspect métallique sont proscrites.

2/. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les équipements et installations destinés à la production d'énergie renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles, et d'être compatible avec la vocation dominante d'habitat de la zone.
- 3 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/. CLÔTURES :

1 – Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur, sur les limites parcellaires. En bordure de voiries, elles ne devront pas excéder 1,60 mètre de hauteur.

Cette règle ne s'applique pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2 – Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.

3 – Les clôtures devront s'harmoniser avec l'aspect des façades des constructions de la parcelle.

ARTICLE Uc-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.

Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.

ARTICLE Uc-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher.
- A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement. Cette règle diffère pour le logement social où au minimum, 1 place de stationnement par logement est exigée au sein de l'unité foncière.
 - Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins au sein des opérations d'habitat groupé et des lotissements.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UC-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité. Elles bénéficieront d'une aire de retournement.

ARTICLE UC-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux règlementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est

également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RÉSEAUX ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MÉNAGÈRES :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UF-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone Uf les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce et activité de service ;
- industrie ;
- entrepôt ;
- bureau ;
- habitation, excepté celles visées à l'article Uf-2

ARTICLE UF-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

Sont seulement autorisées au sein de la zone UF les constructions d'annexes sous condition de correspondre à l'habitation principale. Les constructions de maisons d'habitation ne sont pas autorisées.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des

nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UF-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITÉ SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITÉ FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UF-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les annexes devront s'implanter dans la continuité du bâti existant, dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale existante. L'implantation des annexes sur la limite de fond de parcelle, donnant sur une voie publique ou privée n'est pas autorisée.

2 – Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale existante, en observant un recul minimal d'un mètre de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

3 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

1 – Les annexes s'implanteront à partir de l'alignement des limites séparatives. (Hors limite de fond de parcelle donnant sur une voie publique ou privée).

2 – Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter en observant un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

3 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 1 mètre comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé

5/. HAUTEUR :

1 - Les annexes seront traitées en rez-de-chaussée, et leur hauteur ne pourra pas dépasser 3 mètres au point le plus haut de la construction.

2 – La hauteur des constructions n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE UF-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec l'architecture typique rencontrée sur la Cité de Fontgrande, en respectant les gabarits et les volumes des bâtiments existants.

2 – Le porche d'entrée devra être préservé et entretenu.

3 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

4 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

5 - Les terrasses surélevées, implantée à l'arrière des constructions, ne devront pas excéder une hauteur de 60 cm comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant remblais, et devront être aménagées dans la continuité de la construction. Les terrasses pourront uniquement être implantées dans une bande de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées, avec des tons clairs beiges, gris, blancs, ocres.

Les éléments décoratifs anciens devront être préservés et entretenus sur les bâtiments existants.

PERCEMENTS

Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Les teintes devront restées claires. Seul les volets battants en bois sont autorisés.

TOITURES

Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30% à 35%.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes.

Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile mécaniques de couleur rouge vieilli avec chenaux en zinc (idem pour les annexes). Les toitures d'aspect métallique et cheminées en inox sont proscrites.

2/. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

- 1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.
- 2 - Les équipements et installations destinés à la production d'énergie renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas générer de nuisances sonores ou visuelles, et d'être compatible avec la vocation dominante d'habitat de la zone.
- 3 - Les panneaux photovoltaïques ne sont pas autorisés.

3/. CLÔTURES :

- 1 – Elles seront composées d'un muret ne devant pas excéder 40 cm de hauteur, surmonté d'un grillage de couleur sombre de teinte discrète et d'une haie végétale
- 2 – Elles ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur, sur les limites parcellaires. En bordure de voiries, elles ne devront pas excéder 1,60 mètre de hauteur.
- 3 – Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.
- 4 – Les clôtures devront s'harmoniser avec l'aspect des façades des constructions de la parcelle.
- 5 - Cette règle ne s'applique pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UF-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - 30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.
- 2 – Les fonds de jardins présents au sein de la Cité Fongrande devront être préservés, et conservés en espace végétalisés.

ARTICLE UF-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- 1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UF-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité. Elles bénéficieront d'une aire de retournement.

ARTICLE UF-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RÉSEAUX ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MÉNAGÈRES :

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

5 - Sont interdites en zone Ue, toutes les constructions non mentionnées à l'article Ue-2.

ARTICLE UE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Néant.

ARTICLE UE-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITÉ SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITÉ FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Ue-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Non réglementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Non réglementé.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN :

Non réglementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

5/. HAUTEUR :

Non réglementé.

ARTICLE Ue-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

FAÇADES

Non réglementé.

PERCEMENTS

Non réglementé.

HUISSERIES

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

2/. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

3/. CLÔTURES :

Non règlementé.

ARTICLE UE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE UE-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

ARTICLE UE-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.
- 3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.
- 2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau local distinct devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles.
- 3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.



3/. RÉSEAUX ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

4/. ORDURES MÉNAGÈRES :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

4 - Sont interdites en zone Ux les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation, excepté celles visées à l'article Ux-2

ARTICLE Ux-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition d'être nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité.

Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE Ux-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITÉ SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITÉ FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE Ux-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale des unités foncières.

5/. HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit pour les toitures-terrace. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, pour lesquels la hauteur n'est pas règlementée.

ARTICLE UX-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

PERCEMENTS

Non réglementé.

HUISSERIES

Non réglementé.

TOITURES

Non réglementé.

2/. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

3/. CLÔTURES :

1 - Les clôtures seront constituées d'un grillage avec ou sans soubassement, doublé d'une haie vive.

2 - Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.

ARTICLE UX-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupés.

L'intégration paysagère des constructions par des haies végétales ou des alignements d'arbres de haute tige sera recherchée.

ARTICLE UX-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, industriel : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement au minimum.
- Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE Ux-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

4 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 6 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,2 mètre.

5 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité. Elles bénéficieront d'une aire de retournement.

ARTICLE Ux-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RÉSEAUX ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.

4/. ORDURES MÉNAGÈRES :

Toutes opérations de constructions devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.



TITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

PRÉAMBULE :

La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, sur les secteurs de la Cité Mosellane et de la Cité Jean Jaurès.

L'aménagement de la zone AU est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 – Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

5 - Sont interdites dans l'ensemble de la zone les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :

- exploitation agricole et forestière ;
- commerce et activités de service ;
- autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

ARTICLE AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les châssis et tunnels bâchés ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...).

3/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 – Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, et d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble pour chacun des secteurs AU.

ARTICLE AU-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITÉ SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITÉ FONCTIONNELLE :

Les principes urbains définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés, notamment ceux assurant une bonne intégration des opérations et projets en matière d'habitat, de déplacements, de cheminements doux et d'espaces publics.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AU-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 – Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

2 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

1 - Les constructions devront s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative latérale, dans le cas de constructions implantées en mitoyenneté ;
- soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

2 - Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter à partir des limites séparatives.

3 – Les annexes pourront s'implanter en limite séparative, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage. Dans le cas où cette hauteur maximale est dépassée, l'annexe devra être implantée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

4- L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN :

- 1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.
- 2 – L'implantation des annexes doit respecter une distance horizontale minimale de 3 mètres par rapport aux constructions, comptée entre tous les points des constructions.
- 3 - L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/. EMPRISE AU SOL :

- 1-L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale des unités foncières.

5/. HAUTEUR :

Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).

- 2 - Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).
- 3 -Les annexes seront traitées en rez-de-chaussée, dont leur hauteur ne pourra pas dépasser 4,5 mètres au faitage.
- 4 – La hauteur n'est pas règlementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ARTICLE AU-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.
- 2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.
- 3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

Dans le cas de toiture en pente :

Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse. Les toitures d'aspect métallique sont proscrites.

Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30% à 35%.

Dans le cas de toiture-terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.

2/. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/. CLÔTURES :

1 – En limite des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Une hauteur différenciée 1,60 mètre peut être imposée pour des raisons de sécurité et de visibilité selon les spécificités de l'environnement dans lequel s'inscrit le terrain d'assiette du projet.

3 – En limites séparatives, les clôtures devront observer une hauteur maximale de 2 mètres.

4 – De façon générale, les clôtures devront s'harmoniser avec la construction principale.

5 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les terrains ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

6 – Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) devront être obligatoirement enduit.

ARTICLE AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone, au moins 30% de la superficie totale des unités foncières devra être conservé en espaces non imperméabilisés.

ARTICLE AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement.
- Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs :
 - Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par tranche de 2 lots au moins,
 - Pour les opérations groupées: 2 places par tranche de 10 logements au moins.
- Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE AU-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait au maximum deux accès sur la voirie publique.

4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

5 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

6 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

7 – Dans le cas d'une opération de lotissement ou induisant un morcellement d'une unité foncière établie, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou espaces situés à l'arrière.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres. Elles s'accompagneront d'une emprise supplémentaire nécessaire à la création de cheminements doux protégés d'une largeur minimale de 1,2 mètre.

4 – Les voies en impasse pourront être réalisées à condition de bénéficier d'une aire de retournement, et d'assurer un bouclage avec les voiries environnante à l'aide de cheminements doux, évitant l'enclavement de certains secteurs.

ARTICLE AU-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RÉSEAUX ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE :

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle



soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/. ORDURES MÉNAGÈRES :

Toutes opérations d'habitat collectif, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.



TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4 - Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 5 - Sont interdites en zone A, toutes les constructions non mentionnées à l'article A-2

ARTICLE A-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :
 - Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou liées au fonctionnement des réseaux sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
 - En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés en *Titre VII* sont autorisées sous réserve d'être reconstruits à l'identique et que leur pérennité soit assurée.
 - Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des autres zones et secteurs d'urbanisation et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.
 - Les serres pour le maraichage sont autorisées à condition qu'elles soient situées à plus de 50 mètres des autres zones et secteurs d'urbanisation.
 - La construction de bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche.
 - les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive. Les constructions à usage d'habitation devront être liées aux corps de bâtiments professionnels, en étant implantées dans un rayon de 50 mètres au maximum autour des bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb des angles du bâtiment principal ou du corps de ferme. Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole, en tenant compte des regroupements d'exploitations dans le cas de société comprenant plusieurs associés.
 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher supplémentaire et 250 m² de surface de plancher total (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.

- La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 50 m² de surface de plancher par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.
- Les piscines sont autorisées au sein de la zone A sous réserve d'être implantée à moins de 20 m d'une habitation.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées.

3/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées sous réserve que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables de par son activité ou de par les mesures nécessaires prises pour éliminer les nuisances relatives à l'activité.

2 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

3 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

ARTICLE A-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITÉ SOCIALE :

Non règlementé.

2/. MIXITÉ FONCTIONNELLE :

Non règlementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1 - Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 15 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes départementales. La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies

départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.

2 – Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant en recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

3 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade, ou pour des raisons de contraintes topographiques.

4 – L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

1 - Les constructions et leurs annexes devront en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN :

1 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

2 - L'implantation n'est pas règlementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/ HAUTEUR :

1 - Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).

2 - Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, ou destinés aux équipements d'intérêt collectif et les services publics, dont la hauteur n'est pas règlementée.

ARTICLE A-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

FAÇADES

1 – La couleur des constructions à usage d'habitation devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

2 – Non réglementé pour les bâtiments agricoles, et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics

PERCEMENTS

1 - Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.

2 – Non réglementé pour les bâtiments agricoles, et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics

HUISSERIES

Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.

TOITURES

1 – Pour les constructions à usage d'habitation : les couvertures des constructions doivent être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse. Les couvertures des constructions n'excéderont pas une pente de 30% à 35%.

2 – Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, et les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et les services publics : Non règlementé

2/. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/. CLÔTURES :

Non règlementé

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit, dans la mesure du possible, être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE A-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.

3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 4 mètres.

4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité. Elles bénéficieront d'une aire de retournement.

3/ ACCESSIBILITÉ :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE A-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

1 - Le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RÉSEAUX ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique



dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

4/. ORDURES MÉNAGÈRES :

Toutes opérations de constructions devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.



TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 6 des dispositions générales (Titre I).
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de constructions présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4 - Lorsque des constructions ou aménagements relèvent de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles/eux, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.
- 5 - Sont interdites en zone N, toutes les constructions non mentionnées à l'article N-2

ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS :

- 1 - Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- 2 - Au sein du secteur Npv, les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages.
- 3 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher supplémentaire et sans engendrer la création d'un nouveau logement.
- 4 - La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dans la limite de 50 m² de surface de plancher par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.
- 5 - Les piscines sont autorisées au sein de la zone N sous réserve d'être implantée à moins de 20 m d'une habitation.

2/. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DES CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- le dépôt de véhicules ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

3/. CONDITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITÉS OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS :

1 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 – Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.

ARTICLE N-3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/. MIXITÉ SOCIALE :

Non réglementé.

2/. MIXITÉ FONCTIONNELLE :

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N-4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.

1/. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Dans l'ensemble de la zone :

1 - Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 15 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes départementales. La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.

2 – Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 10 mètres de profondeur, compté à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

4 – Une implantation différente des constructions pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade, ou pour des raisons de contraintes topographiques.

5 – L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Au sein du sous secteur Npv :

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

1 - Les constructions devront en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - L'implantation n'est pas réglementée pour les annexes et les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN :

Non règlementé.

4/. EMPRISE AU SOL :

Non règlementé.

5/. HAUTEUR :

Au sein de l'ensemble de la zone N, hors secteur Npv :

1 – Excepté au sein du secteur Npv, les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Au sein du sous secteur Npv uniquement:

2 – Au sein du secteur Npv, la hauteur maximale des bâtiments, locaux et installations techniques nécessaires à l'exploitation des sites de production d'énergie photovoltaïque est fixée 4 mètres au faîtage.

ARTICLE N-5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/. ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2 - Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

FAÇADES

La couleur des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.

PERCEMENTS

Non règlementé.

HUISSERIES

Non règlementé.

TOITURES

Non règlementé.

2/. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :

1 - Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.

2 - Les panneaux solaires et photovoltaïques associés à des bâtiments d'habitation sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

3/. CLÔTURES :

Non règlementé.

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et espaces de nature identifiés comme éléments de paysages, au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, figurés sur le document graphique du règlement est strictement interdit.

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit, dans la mesure du possible, être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

ARTICLE N-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/. CONDITION D'ACCÈS AUX VOIES :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité. Ils ne doivent pas présenter de risques pour les usagers, être adaptés à l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à ce que la visibilité vers la voie soit assurée et à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

5 – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies peut-être interdit s'il représente une gêne ou un risque pour la circulation.

6 – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

2/ VOIRIE :

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 – Les dimensions fermes et les caractéristiques techniques des voies privées devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et devront notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds et par le passage des engins des pompiers, et du ramassage des ordures.
- 3 – Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 4mètres.
- 4 – Les voies en impasse pourront être limitées dans leur longueur pour des raisons de sécurité. Elles bénéficieront d'une aire de retournement.

3/ ACCESSIBILITÉ :

- 1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.
- 2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE N-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Pour l'ensemble des réseaux réglementés en suivant (eaux potable, assainissement des eaux usées, téléphone, numérique, électricité), le raccordement aux terrains devra être réalisé en limite de la voie publique ou de de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.
- 2 - Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.
- 3 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/. ASSAINISSEMENT :

Eaux usées domestiques et industrielles

- 1 - Le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.

2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles.

3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.

2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.

3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

3/. RÉSEAUX ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.

4/. ORDURES MÉNAGÈRES :

Toutes opérations de constructions devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.