

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

4. Règlement

4.a. Règlement écrit de la zone U

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Président, Monsieur **Emmanuel MAURICE**



ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U2 sont interdites.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Constructions, occupations et utilisations du sol autorisées et soumises à conditions particulières dans toute la zone urbaine (U et Up) :

Les constructions, occupations et utilisations du sol liées à l'habitation, à l'activité urbaine et/ou aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées si elles respectent l'environnement paysager et urbain, les dispositions ci-après et qu'elles ne créent pas de sous-sol.

Le changement de destination est autorisé sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat.

Seules les destinations liées à l'habitation et à l'activité urbaine sont autorisées : artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, entrepôt. Les ICPE¹ soumises à déclaration sont autorisées, si elles sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine (garage, droguerie, boulangerie...).

Toute intervention sur des éléments remarquables identifiés, au titre de l'art. L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable et respectera les dispositions spécifiques visées dans les annexes réglementaires.

Dans les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, seules les occupations ou utilisation du sol les intégrant, ou celles de nature à ne pas les compromettre ou à les rendre plus onéreuses, sont autorisées.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

Dans une bande figurant en pointillés violets sur le règlement graphique, les constructions le nécessitant doivent intégrer des dispositions de prise en compte de nuisance sonores, en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent si elles représentent un risque pour la sécurité ou une atteinte au paysage, au titre de l'article R.111-2 (risque pour la sécurité) et de l'article R.111-21 (atteinte au paysage).

Les HLL, les caravanes ou l'implantation de RML sont autorisées dans la limite maximum de 3 mois. Cette durée peut être prolongée, pour une période de plus de trois mois, si elle est justifiée par un chantier (lié à une procédure d'urbanisme) ou si les éléments sont entreposés, en vue de leur prochaine utilisation, dans les bâtiments ou remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (construction existante ou prévue et autorisée par une procédure d'urbanisme).

¹ Installation Classée pour la Protection de l'Environnement.

2. Autres occupations et utilisations du sol autorisées et soumises à conditions particulières par secteur :

En **secteur Up**, les occupations et utilisation du sol ne pourront être réalisées que si et seulement si :

- l'aménagement projeté ne compromet pas l'aménagement d'ensemble prévu par les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- l'opération n'est pas de nature à rendre l'urbanisation ou l'aménagement futur du reste du secteur plus onéreux.

3. De plus,

Dans les terrains où sont prévues des implantations commerciales, des dispositions spécifiques d'aménagements et d'organisation du stationnement doivent être mises en œuvre dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

Les commerces de détail ou ensembles commerciaux comportant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² devront prévoir la réalisation du stationnement en ouvrage et justifier de la desserte du projet par un transport collectif avec une fréquence d'au moins 30 minutes.

Les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² devront prévoir également leur construction sur au moins deux niveaux. Ils devront progressivement couvrir leurs besoins en énergie de manière à atteindre la couverture complète en 2025.

Comme le stipule l'article L752-4 du Code de Commerce actuellement en vigueur, dans les communes de moins de 20 000 habitants, le Président du Syndicat proposera à son organe délibérant d'examiner les dossiers de permis de construire, concernant un projet commercial compris entre 300 et 1000m² dans la perspective de saisir la CDAC.

Dans les secteurs de débordement de nappe phréatique, toute nouvelle construction est interdite, et, lorsqu'en période de très hautes eaux la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 mètre de profondeur les sous-sols sont interdits ainsi que l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs de débordement de cours d'eau, toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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 le fond voisin, avec une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité. Le permis de construire peut être refusé si l'accès présente un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :

- Leur prolongement vers un espace non privatif d'opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé,
- Les voies en impasse seront aménagées, dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour,
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Réseau d'eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

2. Réseaux d'assainissement

o Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Selon les dispositions de l'art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (mairie, syndicat d'assainissement...)

o Eaux pluviales

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Il est recommandé, pour un usage d'arrosage, de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales de toiture.

Les systèmes d'engouffrement de type puisard sont déconseillés.

L'infiltration des eaux pluviales ne doit pas perturber les systèmes d'assainissement non collectif.

3. Réseaux souples

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Les voies ouvertes à la circulation comprendront des dispositifs d'éclairage intégrant des solutions en matière d'économie d'énergie (LED, variateur d'intensité...). Leur esthétique reprendra les caractéristiques des dispositifs d'éclairage de la rue ou du quartier.

4. Réseau de collecte des ordures ménagères

Les conteneurs collectifs disposeront d'une surface spécifique facilement accessible depuis le domaine public et attribuée spécifiquement.

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

La distance est mesurée horizontalement à partir de la construction et jusqu'au point le plus proche de l'alignement (hors ouvrage technique de faible emprise).

Les constructions et les extensions seront implantées soit à l'alignement soit à un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, sans préjudice des distances de retrait vis-à-vis des installations classées et du règlement sanitaire départemental.

Le long des routes départementales les portails des constructions nouvelles seront implantés en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation entre l'alignement et les marges de recul définies ci-avant pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.
- Une reconstruction à l'identique après sinistre.
- L'extension d'une construction existante ou son aménagement, dès lors que cette extension ou cet aménagement ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.
- Une construction ou une extension ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des voies équivalente à 1,5 fois la hauteur du mat, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est mesurée horizontalement à partir de la construction et jusqu'au point le plus proche de la limite séparative (hors ouvrage technique de faible emprise).

Sans préjudice des distances de retrait vis-à-vis des installations classées et du règlement sanitaire départemental, une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée soit en limite séparative, soit en retrait minimal de 2 mètres d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre la limite séparative et les marges de recul définies ci-avant peut être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage.
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'extension d'une construction existante ou son aménagement, dès lors que cette extension ou cet aménagement ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

Les constructions implantées en limite séparative ou entre 0 et 2 mètres, selon les conditions précitées, n'offriront pas de vue sur la propriété limitrophe. Les ouvertures scellées et ne pouvant s'ouvrir sont néanmoins autorisées.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent seront implantées à une distance des limites séparatives équivalente à 1,5 fois la hauteur du mat, pris au point le plus haut par rapport au terrain naturel, avec un minimum de 5 mètres.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Up

L'emprise au sol sera au plus égale à 60% de l'unité foncière.

En secteur Up

L'emprise au sol maximale est portée à 70% de l'unité foncière.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 8,50 mètres (hors ouvrage technique de faible emprise).

En **secteur Up**, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 6,50 mètres (hors ouvrage technique de faible emprise).

Sur les terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 0,5 mètre la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents.

L'extension d'une construction existante ou son changement de destination, lorsqu'il n'augmente pas la hauteur actuelle de l'ensemble, est autorisé.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sont limitées à une hauteur de 8,50 m.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Esthétique générale :

Les aspects extérieurs respecteront les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions devront être réalisées en matériaux, dont la teinte se fondra dans le paysage en se rapprochant des matériaux utilisés dans la rue ou le quartier.

Aspects de matériaux de façades et pignon :

Les murs qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, béton ciré, bardage et clin...) recevront un enduit ou seront végétalisés.

Aspect des clôtures :

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètre, hormis la hauteur sur rue en secteur Up qui est fixée à 1,00 mètre maximum.

La hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte pour le calcul de la hauteur de la clôture.

Les clôtures seront constituées soit :

- de haies vives d'essences variées,
- de mur en pierre ou recouvert d'un parement pierre ou d'enduit,
- d'un dispositif à claire-voie,
- de grillage avec dalle de soubassement.

Les clôtures pourront être doublées de haie vive d'essences variées.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Il sera exigé au minimum deux places de stationnement privatives par logement créé, sauf en secteur Up.

En **secteur Up**, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement créé.

Les installations et équipements publics prévoiront un nombre de places de stationnement pour les cycles adapté à leur fréquentation. En **secteur Up**, un minimum de 5 places est fixé.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies seront constituées d'essences locales variées et s'inspireront des fiches jointes en annexes réglementaires.

Un traitement paysager spécifique devra assurer l'insertion paysagère des projets d'activité économique.

Les haies vives, implantées en limite séparative ou à l'alignement ou en retrait de 0,50 m par rapport à ces limites, respecteront les hauteurs maximales définies à l'art.11 sur les clôtures.