

COMMUNE D'ESSERTS-BLAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT DU PLU



RÉVISION DU P.L.U.
prescrite le : 26/10/2011
arrêtée le : 28 février 2014
Modification simplifiée du PLU



Approbation de l'Elaboration par D.C.M.
du 26 mars 2015

signature du Maire :

cachet de la mairie :

Urbanisme paysage Environnement
5 rue de la Dîme 67 610 LA WANTZENAU



PREAMBULE

1. LE RÈGLEMENT DU PLU

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2 : Occupation et utilisation admises

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

La section 1 définit ce qui est autorisé ou interdit

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions

La section 3 définit les densités

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles **R. 123-4** à **R. 123.10** du Code de l'Urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Esserts-Blay du département de Savoie

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'Article R 111-4 qui prévoit notamment que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** ».

L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les **préoccupations d'environnement** définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte **au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains** ainsi qu'à la **conservation des perspectives monumentales** ».

2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

Les Articles L 111-9 et L 111-10 : un **sursis à statuer** peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

L'article L111- 4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la **desserte du projet**, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

3. Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

4 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

5. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le **droit de préemption urbain** ;
- Dans les secteurs où des **sites archéologiques** sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 16

Les articles 1 à 16 des titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- aux Occupations et Utilisation des Sols (OUS) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans

les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code,

- à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**.

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- La zone **UA** : village ancien, qui comprend les secteurs **UAh** correspondant au bâti ancien des hameaux,
- La zone **UB** : extensions résidentielles récentes et désorganisées
- La zone **UX** : zone d'activités économiques qui comprend :
 - le **secteur UX1** correspondant à un secteur d'accueil d'activités économiques accompagnées de logements,
 - le **secteur UX2** correspondant à un secteur réservé à la restauration et l'hébergement.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones 1AU sont urbanisables dès l'approbation du PLU sous les conditions présentées ci-après

Les zones 2AU sont des réserves foncières mobilisables dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **A**. Les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement s'y appliquent.

La zone A comprend :

- le secteur **Ap** correspondant à des territoires agricoles préservés de toute construction pour des raisons paysagères ou environnementales
- le secteur **Ar** correspondant à toutes les constructions résidentielles diffuses situées en zone agricole,
- Le secteur **Am** correspondant à tous les secteurs agricoles de montagne accueillant de nombreuses constructions dont certaines sont à vocation agricoles et d'autres à vocation de résidence secondaire mais ne sont raccordées à aucun réseau.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Les zones naturelles et forestières N recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend :

- un secteur **Nr** correspondant à toutes les constructions résidentielles diffuses situées en zone naturelle,
- un secteur de zone **Nx** correspondant à un tènement pouvant accueillir des dépôts de matériaux sans aucune construction de logement ou de bâtiment d'activités.
- Un secteur de zone **Nh** correspondant à différentes zones marécageuses ou humides recensées à l'inventaire des zones humides remarquables présentant des caractéristiques environnementales d'intérêt nécessitant une protection particulière
- Un secteur de zone **Ne** correspondant à des territoires accueillant des aménagements et équipements publics d'intérêt général.

5 – LES EMPLACEMENTS RESERVÉS

Les emplacements réservés sont délimités sur les documents graphiques.

Ils repèrent et délimitent des territoires ou des tènements pouvant avoir des fonctions nécessaires aux intérêts collectifs (élargissement de voiries, aménagement publics, implantation d'équipements publics, aménagement de protection contre les crues, ...)

Les emplacements réservés préviennent toute occupation ou aménagement qui ne serait pas compatible avec le projet qui lui est lié.

Un terrain placé en emplacement réservé reste propriété de son propriétaire actuel.

Lors d'une vente éventuelle de l'unité foncière, la collectivité peut se porter acquéreur de ladite parcelle. Si ce n'est pas fait, l'emplacement réservé est abandonné.

Le propriétaire peut mettre la collectivité concernée en demeure d'acquérir le terrain concerné. La collectivité a un délai maximum de deux années pour y répondre. Passé ce délai, l'emplacement réservé est abandonné si la collectivité n'a pas finalisé son acquisition.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'urbanisation future, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. L'urbanisation de la zone est envisagée pour le développement de la commune à court terme.

La zone 1AU correspond à plusieurs sites initialement classés en 1NA au POS.

La zone 1AU comporte plusieurs secteurs de zone repérés :

- 1AUa correspondant au territoire au lieu dit l'Éternan (chef-lieu)
- 1AUb correspondant au territoire au lieu dit la Lanche (Saint-Thomas)

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 24 janvier 2014

Certaines parties des secteurs de zone 1AU sont classées au PIZ en risque faible ou moyen aux inondations, aux avalanches, aux glissements de terrain ou aux coulées de boue (repérées en 1AUz au plan de zonage). Les prescriptions correspondantes devront de ce fait être suivies dans le règlement du PIZ.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1-1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites, en zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Toute construction isolée,
- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières ou décharges,
- Les terrains de campings ou de caravaning,
- Tout habitat léger de loisirs,
- Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'activités économiques.
- les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,

- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les carrières ou décharge,
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
 - les abris d'animaux,

ARTICLE 2-1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans la zone 1AU, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 - 1AU et celles conditionnées à l'article 2-1AU.

2.2. Conditions de l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation n'est autorisée que sous les conditions suivantes :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une superficie prenant en compte l'intégralité du territoire classé en 1AU, **sauf pour le secteur de zone 1AUa, où les opérations au coup par coup sont autorisées sous réserve de respecter les directives de l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur;**
- La réalisation de chaque opération doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui y est liée.
- Pour toute opération de logement représentant plus de 500 m² de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 10 % de logements locatifs aidés, dont au moins un logement à partir de 500 m².

2.3. Sont admises sous les conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **installations classées** qui répondent aux besoins de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone, à savoir :
 - parkings,
 - garages,
 - chaufferies d'immeubles.

- Les **constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics** lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent du secteur ;
- Les **activités économiques** dès lors que leur exercice soit compatible avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- Les **dépôts et stockages** de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions ou des espaces clos aménagées à cet effet ;
- Les **aires de jeux et de sport** ouvertes au public ;
- Les **aires de stationnement** ouvertes au public ;
- Les **constructions à usage d'activités** à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principal du secteur de zone (bruits, trépidations, odeurs,...), et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à vocation principalement résidentielle ;
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, tel que résidence pour personnes âgées, équipement public.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3-1AU ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 6m réduite à 5 m en cas de sens unique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter un aménagement de collecte et de tri des déchets à l'entrée de la voie selon les localisations affichées au plan de zonage ou dans les orientations d'aménagement.

3.2 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5m et une largeur de 5 m à partir de la limite d'emprise de la

voie publique et la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Un seul accès par unité foncière et par rue sera autorisé.

Le nombre d'accès pour la desserte d'une zone de parking ou de garages est limité à 1.

Les accès directs en sous-sol depuis la rue sont interdits.

3.3 Collecte des déchets

L'aménagement des territoires de la zone 1AU devra prévoir des points de collecte sélective des déchets implantés selon la localisation indiquée dans l'OAP (ordures ménagères).

ARTICLE 4-1AU DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.3 Eaux pluviales

Toute nouvelle construction et l'aménagement de toute nouvelle surface imperméable (terrasse, toiture, voirie) doivent être accompagné d'un dispositif d'évacuation des EP qui assure leur collecte leur rétention leur infiltration dans les sols quand ceux ci le permettent le rejet des canalisations de surverse, devant aller dans le réseau d'EP ou dans le milieu naturel

Un équipement de prétraitement et de rétention spécifique pourra être demandé pour les opérations représentant plus de 500 m² d'imperméabilisation. Le rejet vers un réseau public ou vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

Toute nouvelle construction sera équipée d'une rétention comprenant au moins 3 m³ de stockage pour l'arrosage des jardins.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.4 Électricité –Téléphone –Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5-1AU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 Dispositions générales

Les façades sur la rue des constructions principales devront être implantées parallèlement à la limite d'emprise de la voie ou de l'espace qui dessert la parcelle, qu'il soit public ou privé.

Les façades sur rue des constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 2,50 m et un retrait maximum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle, qu'elle soit publique ou privée. Les débords de toiture ou éléments architecturaux ponctuels seront autorisés à l'intérieur de ce recul dès lors qu'ils ne dépassent pas de plus d'1,20 m du nu de la façade

Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.

Un recul de 10m par rapport aux berges des cours d'eau répertorié au plan de zonage s'impose à toute construction ou extension de construction existante, à tout remblai et tout dépôt de matériaux. Cette bande pourra être réduite à 4 m pour des cas particuliers pour lesquels une étude devra démontrer l'absence de risques d'érosion, d'embâcles, et de débordement (berge non érodable, section hydraulique suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

6.2 Dispositions particulières

L'article 6.1 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.

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

7.1 Dispositions générales

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit **sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)**, si les constructions font partie d'opérations groupées,
- soit avec un recul représentant la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de **4 m** par rapport aux limites des propriétés voisines (h/2 minimum 4 m).

Par rapport aux limites avec les zones N et A, la distance de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative sera de la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m.

Les constructions annexes peuvent être implantées:

- Soit à 1m minimum de la limite séparative
- Soit sur limite séparative si la construction est adossée à un mur mitoyen ou à une construction mitoyenne préexistante ou érigée simultanément.

Le bord du bassin d'une piscine devra être implanté à 3 m minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes accolées pourront s'implanter à 1m de la limite séparative si elles sont ouvertes et si leur surface ne dépasse pas 20 m²

ARTICLE 8-1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions observeront entre elles sur une même parcelle un recul minimum représentant la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieur à 4m.

Cette distance pourra être réduite à 1,50m dans le cas d'un bâtiment annexe ne dépassant pas 4,00m au faîtage.

ARTICLE 9-1AU EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10-1AU HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions en secteur 1AUa

Mode de calcul en annexe 2 p 46

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère (soit un niveau maximum au-dessus du rez-de-chaussée) et 13 m au faîtage ou à 9,5 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse (soit un niveau maximum sous comble ou en attique).

10.2 Dispositions en 1AUB

La hauteur maximale des **constructions** est fixée à 6,0 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 11m hors tout ou à 8,5 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.

10.3 Dispositions particulières

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions annexes, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 m par rapport au niveau de son terrain naturel d'assiette dans le cas de toitures pentées et à 3m dans le cas de toitures terrasses.

ARTICLE 11 - 1AU – ASPECT EXTERIEUR

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

11.1 Architecture

Les bâtiments d'habitation représentant plus de 300 m² de surface de plancher créée devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher créée en logement, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation. La terrasse principale ne pourra faire moins de 12 % de la surface de plancher du logement dont elle dépend.

Les façades ne devront pas présenter plus de 15m de linéaire continu. Au delà de cette distance, toute construction devra présenter des décrochements d'un minimum de 50 cm.

Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.

Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage dans les éléments du premier plan de la façade sur rue est interdit.

Le recul de cet accès devra être de 5m minimum par rapport à la limite d'emprise de l'espace public.

Les talus en remblais ou en déblais hors emprise de la construction projetée ne doivent pas excéder 100 cm de hauteur et leur pente doit être inférieure à 10 %, sauf pour répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux ou au raccordement au terrain naturel.

11.2 Toitures

Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 40% et 80%, lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse ou de toitures courbes.

Les pentes de toitures des volumes annexes des bâtiments d'habitation doivent être supérieures à 20% lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.

Les toitures en terrasse sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées.

Les toitures monopente ne sont autorisées que pour des annexes de moins de 20 m².

Les matériaux de couverture des toitures pentées doivent être soit en tuile ou matériaux similaires de teinte brun rouge, ou gris ardoise soit métalliques de teinte sombre. La tôle ondulée est proscrite.

11.3 Clôtures

L'implantation de dispositifs de clôtures le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Cette implantation ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs pourra être limitée à la cote de 80 cm en tout point du dégagement de visibilité.

Les clôtures sur domaine public ou sur voie privée desservant au moins deux maisons seront d'une hauteur de 1,60m maximum et devront être constituées par un dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,60m maximum doublé ou non d'une haie vive constituée de plusieurs espèces végétales locales.

Elles doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments présentant un barreaudage vertical plein ou à claire-voie. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis est proscrit.

La hauteur pour les clôtures séparatives sera dans des hauteurs de 2 m maximum, si une clôture est mise en place.

ARTICLE 12-1AU STATIONNEMENT

12.1 Stationnement des véhicules en zone 1AU

Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

Il est demandé au minimum :

- 2 emplacements par logement de moins de 90 m²
- un emplacement supplémentaire par logement par tranche de 50 m² supplémentaire,
- dans le cadre d'opérations groupées 1 emplacement visiteur par tranche entamée de 3 logements,
- hôtellerie, hébergement touristique : 1 emplacement par chambre
- maison de retraite : 1 emplacement pour 10 lits,
- artisanat : 1 emplacement pour 100 m² d'activité,
- bureaux : 1 emplacement pour 30 m² de surface de plancher.

Les immeubles d'habitations (plus de deux logements) ne pourront pas privatiser plus de 70 % des places de stationnement créées, les autres places devront être facilement accessibles et rendues disponibles pour les autres besoins du secteur lorsqu'elles sont inoccupées.

Au moins 50% des stationnements créés (hors places visiteurs) dans toute opération d'aménagement ou de construction devront être couverts excepté dans le cadre de rénovations ou extensions de bâtiments existants.

Le stationnement couvert en surface devra impérativement être assuré par une construction collective dont l'accès ne pourra être obturé par une porte. En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité en prenant en compte la disponibilité des places de stationnement mutualisé de l'opération.

N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La construction de groupes de garages individuels est interdite.

Le stationnement souterrain de véhicules est autorisé sous les constructions dès lors qu'il ne représente pas plus de 50 % du nombre de places demandées.

Les besoins de stationnement pour les commerces et activités économiques intégrées à la zone pourront être satisfaits pour 50% de leur quantité en partage avec les places créées pour les logements (mutualisation).

12.2 Stationnement deux roues

Ces exigences s'appliquent pour toute construction de bâtiment d'activités ou d'habitation ou de plus de 2 logements.

▪ Logement

- 1,25 m² par tranche de 30 m² de surface de plancher
- choix entre local ou emplacement couvert
- si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m²

▪ Bureaux – service - tertiaire

- choix entre local ou emplacement couvert
- si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m²
- 1 place* pour 30 m² de surface de plancher

▪ Industrie, artisanat et commerces :

- choix entre local ou emplacement couvert
- choix entre local ou emplacement couvert
- aucune norme requise en cas d'impossibilité technique.

* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

ARTICLE 13-1AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.

Chaque unité foncière issue d'une opération d'aménagement d'ensemble doit comporter au minimum 40% de sa surface aménagée en jardin d'agrément ou potager. La surface imperméabilisée (emprise des constructions, stationnements et surfaces circulables) est limitée de ce fait à 60% de l'unité foncière.

Les stationnements traités en dalles-gazon peuvent être décomptés de ces surfaces pour 50% de leur emprise.

Les haies sur limite séparative devront être composées d'essences locales choisies sur la liste annexée au présent règlement.

Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes. Ces arbres seront choisis dans la liste annexée au présent règlement. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement. Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

Toute opération groupée devra comprendre au minimum 5% de sa surface globale aménagée en espace public réservé aux piétons. Cet espace ne comprend pas les trottoirs ou les voiries en espace partagé. Il sera d'un seul tenant.

La hauteur maximum autorisée des haies est de :

- 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative),
- 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14-1AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15-1AU: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 -1AU : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit