LA ROCHE SUR FORON

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA ROCHE SUR FORON

4-1 – RÈGLEMENT ÉCRIT

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Septembre 2026

Dossier d'approbation pour le Conseil Municipal

Révision générale du PLU	*approuvée le 26/02/2020*
Modification Simplifiée n°1 du PLU	*approuvée le 30/09/2020*
Modification Simplifiée n°2 du PLU	*approuvée le 28/09/2022*

ESPACES & MUTATIONS

Dossier certifié conforme et annexé à la délibération du Conseil Municipal n°DCM2026.09.30/04 en date du 30 septembre 2026 approuvant la modification n°1 du PLU de la Commune de La Roche-Sur-Foron
Le Maire,
Benoît CHAMBOURDON



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS JURIDIQUES, DÉFINITONS ET GLOSSAIRES 4

ARTICLE N°1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU 5
ARTICLE N°2 : CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME 5
ARTICLE N°3 : RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE 5
ARTICLE N°4 : PERMIS DE DÉMOLIR 5
ARTICLE N°5 : DIVISION DU TERRITOIRE 6
ARTICLE N°6 : SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE 7
ARTICLE N°7 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS 7
ARTICLE N°8 : BÂTIMENTS AGRICOLES – PÉRIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ (L111-3 CODE RURAL) 7
ARTICLE N°9 : RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL 7
ARTICLE N°10 : PLACES DE STATIONNEMENT « AVEC RECHARGE ÉLÉCTRIQUE » AU TITRE DU DÉCRET DU 24 DÉCEMBRE 2020 8
ARTICLE N°11 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA CRÉATION D'ESPACES RÉSERVÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS 8
ARTICLE N°12 : DÉFINITIONS GÉNÉRALES 11
ARTICLE n°13 : DÉFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS 17
ARTICLE N°14 : CONTRÔLE DE LA COLLECTIVITÉ SUR LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX ET DES AMÉNAGEMENTS 19
ARTICLE N°15 : MODALITÉ DE LECTURE ET DE COMPRÉHENSION DU RÈGLEMENT 19
ARTICLE N°16 : DISPOTIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES OUVRAGES PUBLICS 19
ARTICLE N°17 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU RÈGLEMENT AU REGARD DU RECUL DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX RD HORS AGGLOMÉRATION 19
ARTICLE N°18 : PRÉCONISATION POUR LA MISE EN ŒUVRE DE SURFACES DÉDIÉES AU COMPOSTAGE 20
ARTICLE N°19 : GLOSSAIRE 20

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS LIÉES AUX SERVITUDES D'URBANISME 22

ARTICLE N°1 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS (ARTICLE L113-1 CODE DE L'URBANISME) 23
ARTICLE N°2 : HAIES PROTÉGÉES ET TRAME TURQUOISE (ARTICLE L151-23 CODE DE L'URBANISME) 23
ARTICLE N°3 : SECTEURS DE PRESCRIPTIONS ET PRÉSERVATION DU BÂTI (ARTICLE L151-19 CODE DE L'URBANISME) 24
ARTICLE N°4 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES COURS D'EAU (ARTICLE R151-43-4° CODE DE L'URBANISME) 26
ARTICLE N°5 : SECTEURS SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ARTICLE R151-6 CODE DE L'URBANISME) 27
ARTICLE N°6 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ARTICLE L151-41-1° CODE DE L'URBANISME) 27
ARTICLE N°7 : SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (ARTICLE L151-15 CODE DE L'URBANISME) 27
ARTICLE N°8 : SECTEURS DE PROTECTION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE (ARTCIEL L151-16 CODE DE L'URBANISME) 29
ARTICLE N°9 : ZACOM (ZONE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL) - SCOT 30
ARTICLE N°10 : CARTE DES ALÉAS – RISQUES 31
ARTICLE N°11 : OUVRAGES GRT GAZ 31

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES URBAINES 32

ZONE UA et sous-secteur UA1 33

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 34
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 38
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 54

ZONE UB et sous-secteur UB1 59

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 60
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 64

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 77

ZONE UC 82
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 83
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 85
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 97

ZONE UD1 et UD2 102
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 103
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 105
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 117

ZONE UE 122

et sous-secteur UE1 122
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 123
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 125
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 129

ZONE UG 133
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 134
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 136
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 141

ZONE UX (1-2-3-4) et sous-secteur UX2_1 145
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 146
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 148
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 154

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES A URBANISER 159

ZONES 1AUB - 1AUC - 1AUD 160
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 161
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 163
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 171

ZONES 1AUX4 176
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 177
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 179
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 184

ZONE 2AU 189
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 190
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 192
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 198

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES AGRICOLES 202

ZONES A – Aj – Ax 203
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 204
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 207
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 214

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES NATURELLES 218

ZONES N – Nalp – Nh – Np 219
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE 220
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 222
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 228

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS JURIDIQUES, DÉFINITONS ET GLOSSAIRES

Article 1	Champ d'application territorial du plan
Article 2	Champ d'application des règles d'urbanisme
Article 3	Reconstruction à l'identique
Article 4	Permis de démolir
Article 5	Division du territoire
Article 6	Servitudes d'utilité publique
Article 7	Classement sonore des infrastructures de transports
Article 8	Bâtiments agricoles – périmètre de réciprocité (L. 111-3 du Code Rural)
Article 9	Dispositions du Code Civil
Article 10	Places de stationnements « câblées » au titre du décret du 13 juillet 2016
Article 11	Dispositions relatives à la création d'espaces réservés au stationnement sécurisés des vélos
Article 12	Définitions générales
Article 13	Définitions des destinations et sous-destinations
Article 14	Contrôle de la collectivité sur la conformité des travaux et des aménagements
Article 15	Modalité de lecture et de compréhension du règlement
Article 16	Dispositions générales concernant les ouvrages techniques
Article 17	Dispositions générales concernant le recul par rapport aux RD
Article 18	Préconisation pour la mise en œuvre de surfaces dédiées au compostage
Article 19	Glossaire

ARTICLE N°1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Roche-sur-Foron. Le document est conforme aux législations en vigueur, et fixe les conditions d'utilisation du sol.

ARTICLE N°2 : CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux portant sur des constructions nouvelles ou existantes, des démolitions, des aménagements, des plantations, des affouillements ou exhaussements, et à l'ouverture d'installations classées appartenant à des catégories déterminées prévues au PLU, indépendamment de leur soumission à un régime juridique particulier (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable...).

Le règlement comprend indissociablement :
- le règlement écrit, présent document (pièce n°4 du dossier de PLU),
- le règlement graphique (pièce n°5 du dossier de PLU).

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Elles s'articulent ou se complètent.

ARTICLE N°3 : RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel connu.
- sa destination soit conservée, ou, que sa destination future soit autorisée dans la zone.
- la reconstruction préserve les caractéristiques architecturales principales de la construction initiale et s'inscrive dans une volumétrie inférieure ou égale à l'ancien.

Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, celle-ci se fera dans le volume mais pourra prévoir des surfaces moindres.

ARTICLE N°4 : PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Un permis de démolir doit être déposé pour les travaux :
- Démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'un élément patrimonial ou une partie d'une construction identifiée comme patrimoniale ou inscrite dans un ensemble patrimonial identifié au plan de zonage au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'un chalet d'alpage.

Pour rappel, dans les périmètres concernés par des servitudes liées aux bâtiments classés tout projet est soumis à l'avis de l'ABF et à permis de démolir.

ARTICLE N°5 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le règlement du PLU délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Les dispositions générales s'imposent aux pétitionnaires ainsi que les éléments complémentaires mentionnés dans le règlement écrit et graphique.

Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines (U), sont définies selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser (AU) sont définies selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles (A) sont définies selon l'article R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme : « 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 ».

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou 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 maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » En plus des autorisations ci-dessus, pourront être inscrits en zone A, les fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâtis.

Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières (N) sont définies selon Article R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme : « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou 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 maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

En plus des autorisations ci-dessus, pourront être inscrits en zone N, les fonds de jardin dont l'urbanisation n'est pas souhaitée en respect des principes de gestion économe de l'espace et de densification des espaces bâtis.

ARTICLE N°6 : SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune de La Roche-sur-Foron est soumise à des servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation des sols. La liste des servitudes d'utilité publique et le plan associé figurent en annexe du PLU.

ARTICLE N°7 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

La commune de La Roche-sur-Foron est concernée par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. La liste des arrêtés figure en annexe du PLU.

ARTICLE N°8 : BÂTIMENTS AGRICOLES – PÉRIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ (L111-3 CODE RURAL)

Le règlement graphique identifie, pour information, les bâtiments agricoles, dont ceux présentant une activité d'élevage. Ces bâtiments doivent répondre à des normes définies par le Code Rural et le Règlement Sanitaire Départemental. Un périmètre d'inconstructibilité de 50 m est défini autour des bâtiments agricoles d'élevage concernés. Toute nouvelle construction ou installation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole est interdite dans un périmètre de 50 m autour des bâtiments agricoles.
Cette disposition ne fait pas obstacle à l'application du périmètre d'inconstructibilité de 100 m lorsque l'exploitation agricole est une installation classée pour la protection de l'environnement.

ARTICLE N°9 : RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

La demande de permis de construire ou de déclaration préalable doit permettre à l'administration de contrôler a priori la conformité d'un projet à l'égard des dispositions d'urbanisme. En revanche, il revient au demandeur de s'assurer lui-même de la conformité de ses travaux au regard des règles de droit privé, notamment celles liées aux servitudes du code civil et à la mitoyenneté.

ARTICLE N°10 : PLACES DE STATIONNEMENT « AVEC RECHARGE ÉLÉCTRIQUE » AU TITRE DU DÉCRET DU 24 DÉCEMBRE 2020

Les bâtiments existants, ou, les bâtiments neufs dont la demande de permis de construire a été déposée après le 11 Mars 2021 doivent respecter les articles L113-11 et suivants, issus du décret du 24 Décembre 2020 selon la répartition suivante :

	Secteur concernés			
Capacité du parking	**Tertiaire / Industriel**	**Commerces / Cinéma**	**Services publics**	**Usage résidentiel**
Bâtiments neufs, dont le permis de construire a été déposé après le 11 mars 2021 ou faisant l'objet d'une rénovation de grande ampleur				
Inférieur à 10 places	1 place	1 place	1 place	Néant
Supérieure ou égale à 10 places	20% (1 place sur 5) Dont 2% PMR (avec 1 emplacement PMR minimum)			Pré équipement (fourreau pour les câbles électriques) obligatoire de 100% du parking
Application pour les bâtiments existants				
Inférieur à 20 places	1 place	1 place	1 Place	Tout occupant (locataire ou copropriétaires) pourra faire valoir son « droit à la prise » à sa charge à moins d'une impossibilité technique ou opération d'équipement en cours
De 20 à 199 places	5% (1 place sur 20) Dont 1 emplacement PMR minimum			
Supérieure ou égale à 200 places	5% (1 place sur 20) Dont 2 emplacements PMR minimum			

ARTICLE N°11 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA CRÉATION D'ESPACES RÉSERVÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

Conformément à l'arrêté du 30 Juin 2022, entré en vigueur le 3 Janvier 2023 et intégré à l'article R113-18 du Code de la construction et de l'habitation, des obligations sont à respecter en matière de création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
Ces obligations s'appliquent à 4 catégories de bâtiments : ensembles d'habitations (bâtiments d'habitation collectifs), bâtiments à usage industriel ou tertiaire (lieux de travail), services publics, ensemble commerciaux ou établissements cinématographiques.
Elles concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;

- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque emplacement induit une surface de 1,5 m^2 au minimum hors espace de dégagement.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiments selon le tableau-ci après :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R. 113-14)*

ARTICLE N°12 : DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Acrotère : Prolongement du mur de façade, masquant un toit plat.

Accession sociale : L'accession sociale à la propriété est avant tout une volonté partagée par l'Etat, les villes et les acteurs de l'immobilier ; celle de permettre aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaire de leur logement.

Alignement : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).
L'alignement désigne, dans le présent règlement :
- la limite entre le domaine public et le domaine privé, actuel ou futur,
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

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

Annexe : Elle doit respecter les conditions cumulatives suivantes :
- Être non accolée à la construction principale.
- Être de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, avec un minimum de 1 mètre entre les deux constructions. En deçà, elle ne sera pas considérée comme une annexe.
- Apporter un complément de fonctionnalité à la construction principale.
- Être limitée à deux par constructions considérées. (La piscine n'étant pas considérée comme une annexe).

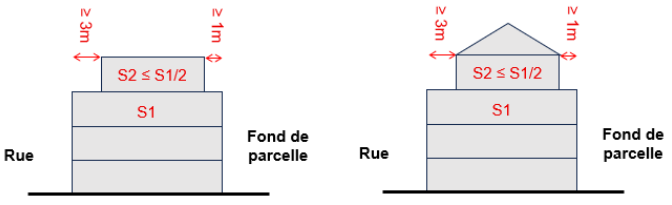
Les constructions qui ne respectent pas les conditions cumulatives susmentionnées pour être qualifiées d'annexe, se verront alors appliquer les règles applicables aux constructions principales.

Dans les zones agricoles et naturelles, les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 10 m maximum par rapport à la construction principale.

Les piscines ne sont pas considérées comme annexe sauf si elles sont couvertes par une structure dont la hauteur est supérieure à 1,80 m. Les bâtiments d'accompagnement d'une piscine (pool house, local technique, hammam, sauna…) sont considérés comme annexe dès lors qu'ils atteignent une hauteur supérieure à 1,80 m. Les bâtiments d'accompagnement doivent être implantés au minimum dans un rayon de 5 m par rapport au bord de la piscine.

Attique : Niveau supérieur d'une construction où l'ensemble des façades sont en retrait par rapport du niveau inférieur. Dans le cadre du PLU, le recul côté rue (ou des rues) devra être de 3 mètres minimum et le recul sur les autres façades de l'attique devra être de 1mètre minimum.

La surface du niveau ne peut excéder 50% de la surface de l'étage immédiatement inférieur.



Exemple de niveau en attique

Changement de destination : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard des articles R. 151- 27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

Comble : Constitue un comble, le niveau supérieur d'une construction aménagé dans l'espace charpente du bâtiment, sans considération des ouvertures présentes sur le toit. La hauteur du comble au droit de la façade par rapport à l'égout ne peut excéder 1,80 mètres. Au-delà, il s'agit d'un étage supplémentaire. Demeurent considérés comme un comble le niveau disposant d'une hauteur qui peut dépasser 1.80mètre au-dessus de l'égout du toit, à condition qu'ils soient en retrait, en recul ou rupture de pente par rapport à la façade (dans la limite de hauteur autorisée par le gabarit du PLU).

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau : il est défini par trois paramètres cumulatifs :

- Présence d'une source.
- Présence d'un lit « marqué ».
- Présence d'eau une partie de l'année.

Clôture **:** Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, portail, grillage, palissade…). La haie n'est pas une clôture.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.
Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au sol (CES) **:** L'emprise au sol des constructions, est le rapport entre l'emprise au sol et la surface du tènement foncier support dans la zone considérée. Le C.E.S comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes, dont la piscine).

Coefficient d'Espace vert (CEV) **:** Le coefficient d'espace vert en pleine terre se traduit par le rapport entre la surface occupée par les espaces verts et la surface du tènement foncier du projet. Un espace vert peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, sur une profondeur de 1 m minimum. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) - il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement (même en dalles engazonnées) et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. En cas de sous-sol, ce dernier peut occuper une surface maximale de 60% du ténement de l'opération.

Emprise au sol d'une construction : Projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons/terrasses lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux.

Sont à exclure de l'emprise au sol :

- Les rampes d'accès y compris couvertes
- Les terrasses ou tour de constructions inférieurs à 0,60 m de hauteur
- Les murets de clôture
- Les zones de compostage directement sur terre

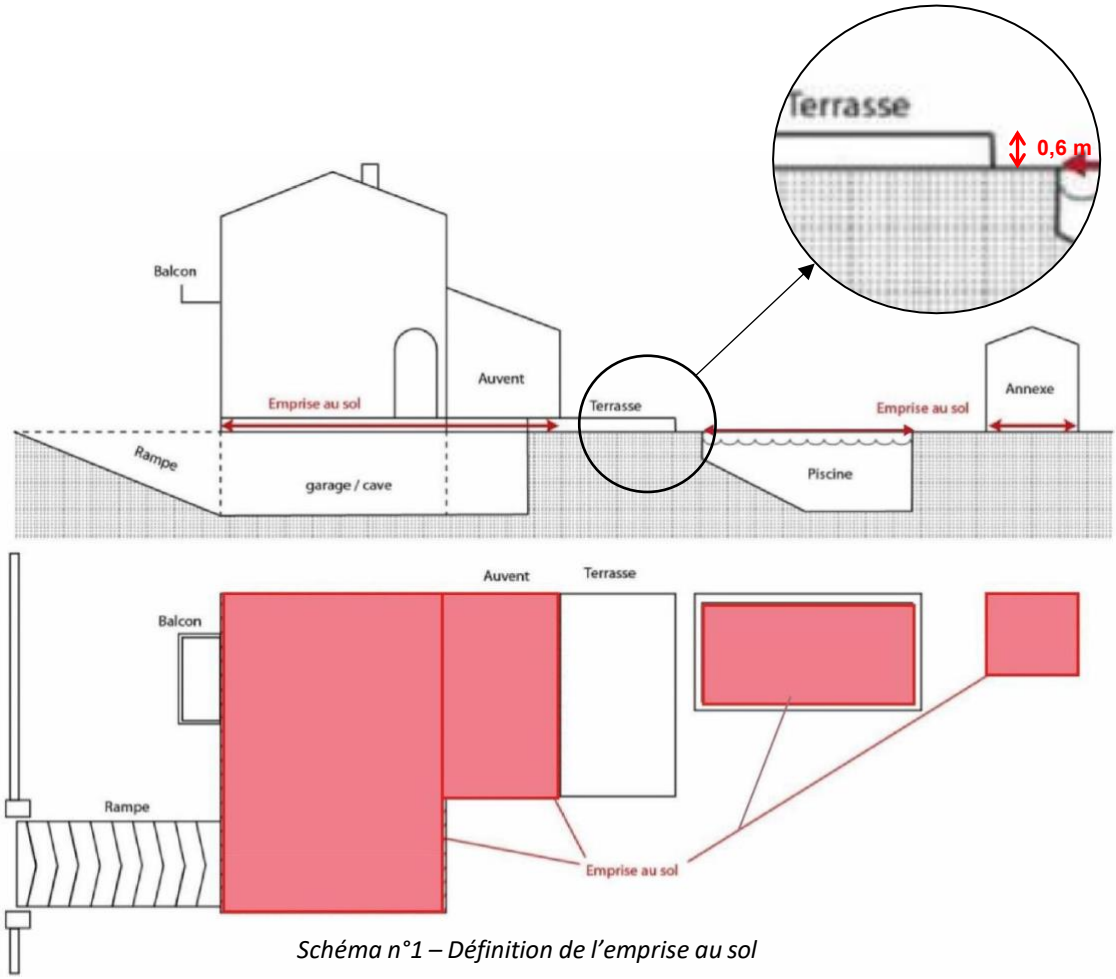


Schéma n°1 – Définition de l'emprise au sol

Emprise d'une voie **:** L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

Extension **:** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions significativement inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent les piliers, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage : Le faîtage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Garage : Sont considérés comme garages les locaux (clos ou non) servant d'abri aux véhicules. La surface d'un garage doit être adaptée au nombre de logements associés et son usage doit être strictement affecté au stationnement des véhicules. Les garages clos devront respecter, au minimum, un gabarit de 2,6 m de largeur par 6m de longueur.

Habitation : Cette destination comprend tous les logements y compris les gîtes ruraux et les chambres d'hôte.

Hauteur : Sauf dispositions particulières propres à la zone UD, élévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur maximale : Hauteur dont le point de référence est le point le plus haut de la construction. Cela correspond :

- au faîtage pour une construction présentant un ou plusieurs pans,
- à l'acrotère pour une construction à toiture plate.

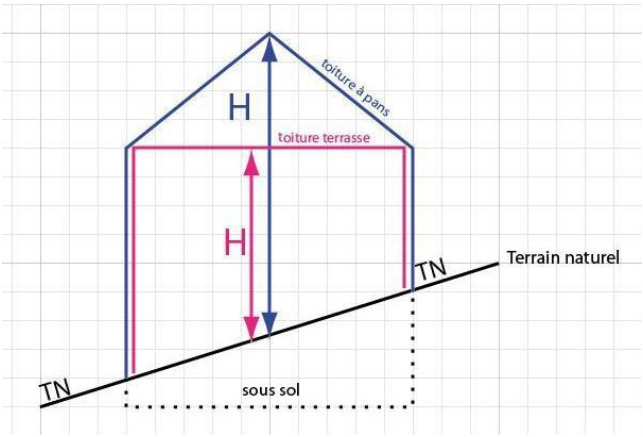


Schéma n°2 – modalités de calcul de la hauteur

Sont notamment intégrées dans le calcul de la hauteur maximale les installations techniques telles que les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Les antennes et les cheminées sont exclues des calculs.

Implantation : Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé). Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur ou poteau des constructions hors éléments techniques tels que les ouvrages ou encorbellement et les débords de toitures jusqu'à 1,20 m.
Au-delà de 1,20 m, les règles d'implantation s'appliquent également à ces ouvrages. Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

Levée de toiture : Les levées de toiture correspondent aux excroissances / saillies sur un pan de toit formées par les fenêtres de toitures (exemple : jacobines, chiens assis ou autres types de lucarnes).

Limites latérales : Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de

l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement locatif social : Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

Logement accession sociale : L'accession sociale à la propriété est avant tout une volonté partagée par l'Etat, les villes et les acteurs de l'immobilier ; celle de permettre aux foyers à revenus modestes de devenir propriétaire de leur logement.

Marge de recul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement, au bord de chaussée ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Milieu environnant *:* Constructions alentours au projet, visible depuis l'espace ou le domaine public.

Mur de soutènement : Un mur est dit « de soutènement » quand il a la fonction de retenue des terres des propriétés situées en surplomb pour éviter qu'elles ne glissent ou ne s'abattent sur les terres en aval. Son but est de stabiliser le sol naturel en pente et prévenir l'érosion, les glissements de terrain et d'autres dommages causés par des mouvements de terrain en créant un niveau différencié dans un terrain en pente permettant de retenir la pression de la terre sur une hauteur adéquate. L'état du mur est de la responsabilité du propriétaire des terres retenues.

Niveau de construction : Volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur. Le niveau de construction s'exprime en R+n ; R signifiant le Rez-de-chaussée et «n» correspondant au nombre d'étages supérieurs.

Pan : Chacun des pans de la couverture d'une construction.

Pignon : Murs extérieurs qui portent les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Recul : Le recul est la distance comptée entre tout point du nu extérieur du mur de la construction hors éléments techniques (poteau de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellement …) et la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.

Remblai : Masse de matière rapportée pour élever un terrain. (Remblayer : opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité).

Sentier piéton : Sentier banalisé ou non destiné à l'usage particulier des piétons, des skieurs de fond et des véhicules non motorisé.

Terrain excavé : Le terrain excavé correspond au terrain où la terre naturelle a été retirée.

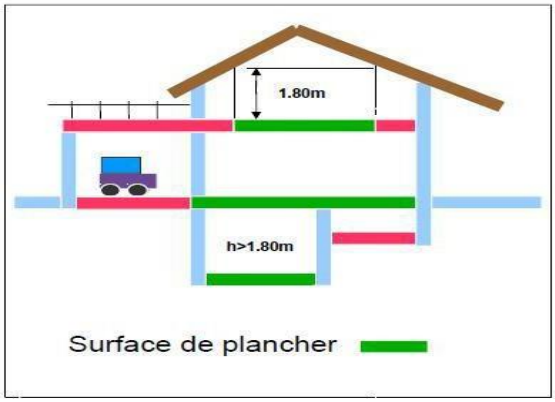
Terrain fini : Le terrain fini correspond au terrain aménagé après la réalisation de la construction.

Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Toiture plate : Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

Surface de plancher (selon législation en vigueur à date d'approbation du PLU) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir

du nu intérieur des façades après déduction :

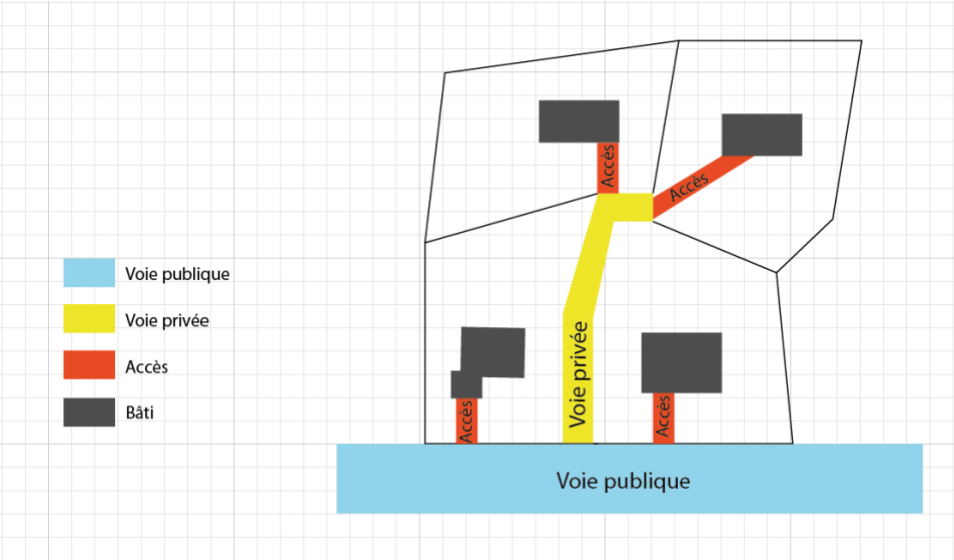


1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Desserte des terrains :

Accès privé : Aménagement, entièrement situé sur le terrain d'assiette d'une construction, qui permet le raccordement de ladite construction à la voie (privée ou publique).
Voie privée : Aménagement nécessaire au raccordement à la voie publique d'une construction projetée sur un terrain non contigu à ladite voie publique.

Voie publique : Voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public (Art. L.111-1)



ARTICLE n°13 : DÉFINITION DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS

TABLEAU DES DESTINATIONS		
DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	DÉFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	**Logement**	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerces et activités de services	**Artisanat et commerce de détail**	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerces de gros	Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hôtel	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Autre hébergement touristique	Constructions destinées à de la location touristique sur plus de 120 jours par an
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et de services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés**	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Sous-destinations regroupant les lieux de cultes et assimilés
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous- destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	**Industrie**	Les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre des congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions dédiées à la préparation et vente de repas pour une vente en ligne

ARTICLE N°14 : CONTRÔLE DE LA COLLECTIVITÉ SUR LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX ET DES AMÉNAGEMENTS

La commune de La Roche-sur-Foron souligne que chaque autorisation d'urbanisme doit être conforme aux règles écrites et graphique du Plan Local d'Urbanisme, et compatible avec les Orientations d'Aménagements et de Programmation. Ainsi, la commune peut, à tout moment, exercer un droit de contrôle sur la conformité des travaux et des aménagements portant sur les constructions et leurs abords. Il est rappelé dans ce présent article que chaque pétitionnaire doit déposer une D.A.A.C.T (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) dès lors que le(s) construction(s)/aménagement sont réalisée(s).

ARTICLE N°15 : MODALITÉ DE LECTURE ET DE COMPRÉHENSION DU RÈGLEMENT

Pour chaque typologie de zones, le règlement identifie les possibilités de destinations des constructions et occupations du sol selon le mode de lecture suivant :

Destination **autorisée**	
Destination **autorisée sous condition**. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.	
Destination **interdite**	

ARTICLE N°16 : DISPOTIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES OUVRAGES PUBLICS

Les ouvrages techniques (transformateurs, ouvrages de fibres optiques…) nécessaires au service public et d'intérêt collectif sont autorisés en toutes zones sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne occasionnée et assurer une bonne intégration dans le site.

Dans toutes les zones du règlement, compte tenu de leurs spécificités techniques, ces ouvrages techniques peuvent s'implanter librement (par rapport aux voies publiques et limites séparatives) notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

ARTICLE N°17 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU RÈGLEMENT AU REGARD DU RECUL DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX RD HORS AGGLOMÉRATION

Dans toutes les zones du règlement, les constructions doivent, hors agglomération, respecter un recul de :

- 40 m de l'axe des routes départementales classées déviation d'agglomération : RD1203.
- 25 m de l'axe des routes départementales classées Routes à Grande Circulation (RGC) : RD2 pour sa section classée RGC et RD1203.
- 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD27, D 155 et RD 277).

ARTICLE N°18 : PRÉCONISATION POUR LA MISE EN ŒUVRE DE SURFACES DÉDIÉES AU COMPOSTAGE

Afin de permettre l'installation de surfaces dédiées au compostage, il convient de prévoir :

- Dans le cas d'aire de compostage individuel : Réserver sur le plan de masse un emplacement, plat et nu ou enherbé si possible semi-ombragé et à l'abri du vent de 1,50 m x 1,50 minimum.
- Dans le cas d'aire de compostage collectif : Réserver sur le plan de masse une ou plusieurs aires enherbées et planes, destinées à recevoir un ou plusieurs lieux de compostage participatif en pied d'immeubles à raison d'une aire de 10 m^2 par tranche de 10 logements regroupées ou non sur l'emprise de la copropriété. Une aire peut accueillir un maximum de 4 composteurs de 400 litres destinés à 25 personnes maximum soit environ 10 foyers. La largeur minimum d'une aire de compostage ne peut être inférieure à 1,50 m.

ARTICLE N°19 : GLOSSAIRE

BBC : Bâtiment Basse Consommation

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CU : Code de l'Urbanisme

DP : Déclaration Préalable

DPU : Droit de Préemption Urbain

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EBC : Espaces Boisés Classés

ER : Emplacement Réservé

ERP : Etablissement Recevant du Public

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Loi ENE : Loi Engagement National pour l'Environnement ; **Loi ENL** : Loi Engagement National pour le Logement ; **Loi SRU** : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Loi UH : Loi Urbanisme et Habitat

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PA : Permis d'Aménager

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PC : Permis de Construire ; **PD :** Permis de Démolir

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Personnes Publiques Associées

PUP : Projet Urbain Partenarial

SAU : Surface Agricole Utile

SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ; **SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SP : Surface de Plancher

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

TA : Taxe d'Aménagement

TVB : Trame Verte et Bleue, qui correspond également à la Trame Turquoise

TN : Terrain Naturel **TE** : Terrain Excavé **TF** : Terrain Fini

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS LIÉES AUX SERVITUDES D'URBANISME

Article 1	Espaces boisés classés
Article 2	Haies protégées et trame turquoise au titre du L. 151-23 du CU
Article 3	Secteurs de prescriptions et de préservation du bâti au titre du L.151-19 du CU
Article 4	Périmètre de protections des cours d'eau
Article 5	Secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
Article 6	Emplacements réservés
Article 7	Secteurs de mixité sociale au titre du L.151-15 du CU
Article 8	Secteurs de protection de la diversité commerciale au titre du L. 151-16 du CU
Article 9	ZACOM
Article 10	Carte des aléas – R123-11.b du CU
Article 11	Ouvrages GRT gaz

ARTICLE N°1 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS (ARTICLE L113-1 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie les espaces boisés à conserver ou à protéger. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les secteurs EBC :

- les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Dans les EBC, sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Des arbres isolés peuvent être protégés en tant qu'espace boisé classé ponctuel. Dans ce cas, la protection instituée correspond à la surface au sol couverte par le houppier c'est-à- dire l'ensemble des parties aériennes de l'arbre, incluant branches, rameaux et feuillage.

ARTICLE N°2 : HAIES PROTÉGÉES ET TRAME TURQUOISE (ARTICLE L151-23 CODE DE L'URBANISME)

Les alignements d'arbres, les haies, les boisements linéaires identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 sont protégés et à conserver.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).

Pour les haies, toute coupe d'arbres existants nécessitée pour des raisons sanitaires devra faire l'objet de replantation au minimum du même nombre d'arbres.

La trame turquoise, correspond à la synthèse de la trame verte et bleue, elle constitue un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par le SM3A et conforté par l'état initial de l'environnement sur le PLU. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Ainsi, elle fait l'objet d'une préservation au titre du L. 151-23. Dans ces périmètres définis sur le document graphique, toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique ou biologique de ces espaces est strictement interdit, notamment les déblais, assèchement, extractions de toute nature, et mise en place de clôture.

ARTICLE N°3 : SECTEURS DE PRESCRIPTIONS ET PRÉSERVATION DU BÂTI (ARTICLE L151-19 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme des périmètres incluant les éléments bâtis à préserver, repérés en tant que patrimoine d'intérêt local. Ces éléments font l'objet de figurés sous forme d'étoiles de couleurs sur le règlement graphique. Les prescriptions associées sont référencées dans les tableaux ci-dessous.

Une liste détaillée est annexée au présent règlement.

	Principes applicables à toutes les constructions identifiées en rouge au titre du L.151-19
Niveau 1 **PATRIMOINE REMARQUABLE** *Référencé par une étoile rouge sur le plan de zonage*	***La démolition est interdite, et ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité*** ***Travaux :*** *Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (urbain, architectural, paysager, situation, historique, ensemble).* ***Adaptations :*** *Les adaptations (interventions légères et réversibles) seront sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche et toute adjonction de détails qui ne sont pas en adéquation avec la construction d'origine ou se référant à des architectures caractéristiques d'autres régions.* *Les installations techniques et éléments extérieurs tels que coffrets, climatiseurs, pompes à chaleur, systèmes de ventilation, ventouses, ..., doivent être intégrés dans le volume de la construction (sauf impossibilité technique démontrée) et être d'une teinte en harmonie avec l'élément de construction sur lequel il est fixé.* ***Architecture contemporaine :*** *A proximité des éléments du patrimoine remarquable, l'expression d'une architecture contemporaine est seulement autorisée dans la mesure où elle tient compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits) dans lesquels il s'insère, en participant à la cohérence des formes bâties traditionnelles environnantes.* ***Transformations :*** *Les transformations effectuées sur tout ou partie d'un élément repéré sont seulement autorisées, s'ils font évoluer les bâtiments en cohérence avec leur architecture d'origine, sauf interdiction spécifique relative à un élément ou une catégorie particulière, et à condition qu'elles respectent les caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt des constructions.* ***Matériaux :*** *Les matériaux employés doivent être compatibles avec les supports et avec les matériaux d'origine (par exemple, des peintures et enduits à base minérale perméables à la vapeur d'eau).*

	Extension : *Pour les extensions des bâtiments agricoles, les volumes simples doivent être privilégiés et réalisés dans le respect de l'architecture d'origine. Les volumes complexes ou à pans coupés, ainsi que les ajouts volumétriques multiples, sont à éviter. Extension de 30% maximum de la Surface de plancher existante.* *Pour les bâtiments publics et religieux, les extensions sont seulement autorisées si elles sont parfaitement intégrées et ne sont pas visibles depuis la voie publique principale.* ***(Pour les détails, voir aussi le cahier des recommandations patrimoniales de la commune).***

	Principes applicables à toutes les constructions identifiées en jaune au titre du L.151-19
Niveau 2 **PATRIMOINE** **NOTABLE** *Référencé par une étoile jaune sur le plan de zonage* 	*La démolition est seulement envisageable si elle est justifiée par des impératifs démontrés d'ordre sécuritaire, technique et/ou par des enjeux urbains. Dans tous les cas de figure, la démolition est soumise à permis de démolir.* *Les prescriptions énoncées pour le patrimoine remarquable sont également applicables pour les bâtiments notables.* ***(Pour les détails, voir le cahier des recommandations patrimoniales de la commune).***

	Principes applicables à toutes les constructions identifiées en vert au titre du L.151-19
Niveau 3 **PETIT PATRIMOINE** *Référencé par une étoile verte sur le plan de zonage* 	*Les éléments de patrimoine de proximité repérés doivent être conservés dans l'espace public ou privé et participer à sa composition. Ils sont à maintenir en bon état. Le cas échéant, ils sont à restaurer selon les règles de l'art.* *Les éléments de patrimoine de proximité ne peuvent qu'exceptionnellement être déplacés dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement et de mise en valeur de l'espace, à la seule condition que ce déplacement contribue à leur meilleure valorisation, participe à une meilleure composition de l'espace et que l'environnement immédiat de l'élément patrimonial ne soit pas dénaturé et sorti de son contexte historique.*

ARTICLE N°4 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES COURS D'EAU (ARTICLE R151-43-4° CODE DE L'URBANISME)

Le lit des cours d'eau ainsi que leurs berges doivent être préservés pour des questions liées aux risques mais également pour des questions environnementales, ainsi d'instauration d'une bande non constructible de 10 m dans les secteurs urbanisables (zones U et AU) et d'une bande non constructible de 20 m dans les secteurs agricoles et naturels (zones A et N), comptés de part et d'autre du lit des cours d'eau est définie.

Ce périmètre de protection vise à assurer le maintien des berges et de la ripisylve environnant les ruisseaux. La protection intègre des objectifs de préservation écologique et paysagère, et de prévention des risques naturels. Dans les secteurs identifiés, toute construction, ouvrage, travaux ou installation est interdit. Les mouvements de sol (exhaussement, affouillement) sont interdits. Seuls sont autorisés les travaux permettant d'améliorer la gestion hydraulique, la restauration de la qualité des milieux naturels et la prévention de risques naturels. Les ouvrages de franchissement précaires (de type passerelles) sont autorisés si les fondations ou points d'assise se situent en dehors du périmètre de protection.

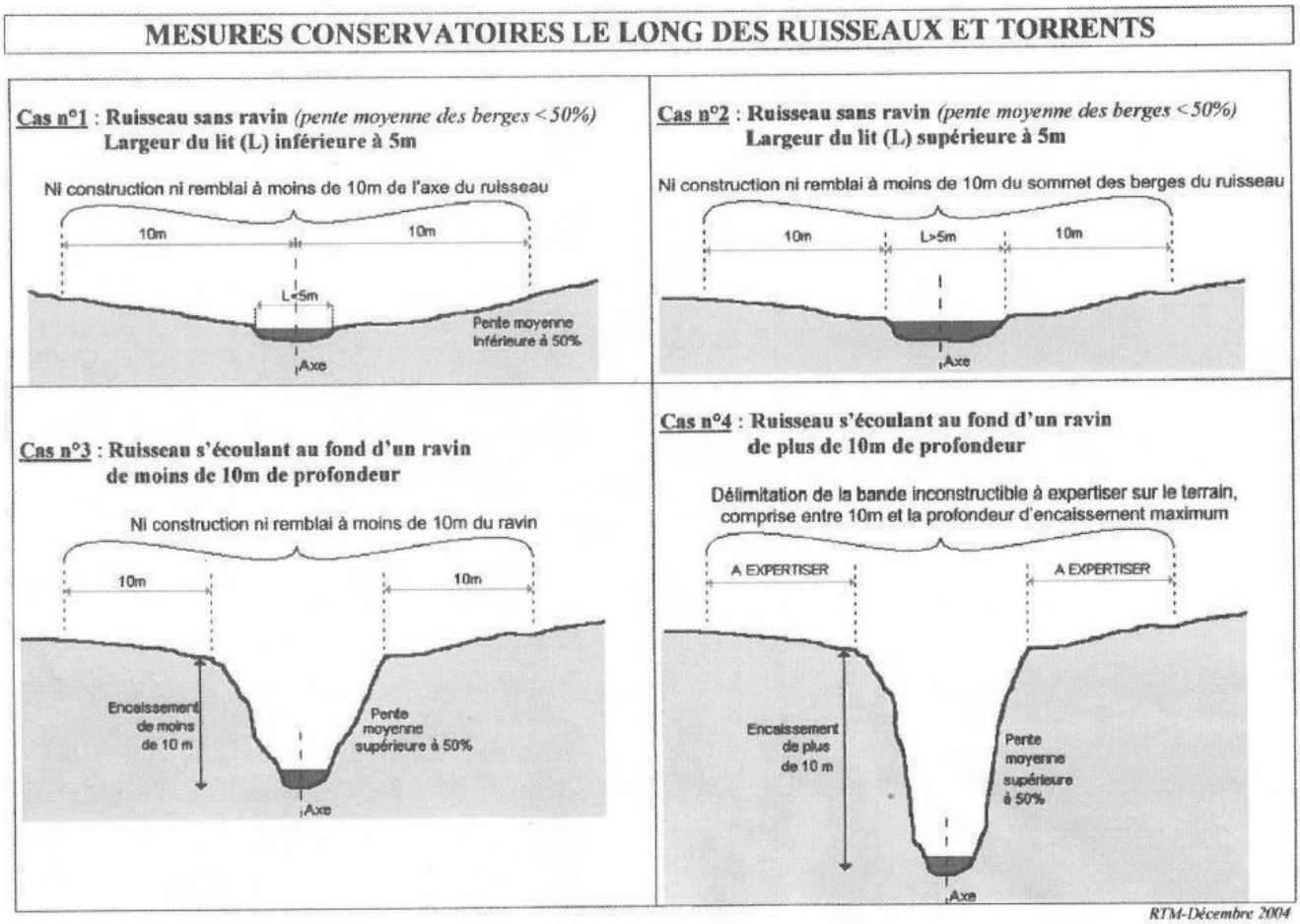


Schéma n°3 : principe de maintien d'une bande non constructible de 10 m qui se décline également en cas de bande non constructible pour préservation de 20 m.

Il est rappelé que selon la nature et l'ampleur des travaux ou aménagements (travaux de rejets, changement de luminosité sur le cours d'eau, remodelage des berges…) intervenant dans le lit d'un cours d'eau permanent ou ses berges, un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'environnement), ainsi que des échanges avec l'autorité compétente (police de l'eau) seront à formaliser en plus des formalités demandées au titre du code de l'urbanisme.

ARTICLE N°5 : SECTEURS SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ARTICLE R151-6 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique délimite des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de p rogrammation. Les prescriptions d'aménagement et de construction sont définies dans la pièce n'°3 du PLU (OAP).

ARTICLE N°6 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ARTICLE L151-41-1° CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre des articles L.151-41-1° et 2° du Code de l'Urbanisme des « emplacements réservés » (E.R.). Les E.R. sont soumis aux dispositions des articles L.152-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
Toute construction, installation, ouvrage ou aménagement contraire à la vocation de l'emplacement réservé est interdit.
Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du CU.
Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Les Emplacements Réservés inscrits au titre de l'article L.151-41 1° et 2° du Code de l'Urbanisme ont pour objectif la création ou l'élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables), l'aménagement d'espaces publics ou de parkings collectifs, la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

ARTICLE N°7 : SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (ARTICLE L151-15 CODE DE L'URBANISME)

Règle applicable aux secteurs de mixité sociale ordinaire et aux secteurs de mixité sociale renforcée identifiés au règlement graphique

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs sociaux doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements.

Deux secteurs différenciés sont délimités :

- *Les secteurs de mixité sociale renforcée,*
- *Les secteurs de mixité sociale ordinaire.*

Dans les secteurs de mixité sociale ordinaire et les secteurs de mixité sociale renforcée identifiés, *tout programme de logement est soumis à l'obligation de réaliser une part de la surface de plancher d'habitat générée et du nombre de logement à usage de logements sociaux pérennes.*

	Part de « logement social pérenne » de la surface de plancher « logement » totale du programme et du nombre total de logement du programme
Secteurs de mixité sociale ordinaire	*35%*
Secteurs de mixité sociale renforcée	*40%*

Enfin, quelle que soit l'opération, sur sa globalité, il ne sera autorisé qu'au maximum 25% de logements locatifs intermédiaires sur la totalité du nombre de logements de l'opération.

Règle applicable en dehors des secteurs de mixité sociale ordinaire et aux secteurs de mixité sociale renforcée identifiés au règlement graphique

Par ailleurs, en dehors de ces secteurs, tout programme de plus de 8 logements ou 800 m² de SDP comprendra au moins 35% *de la surface de plancher d'habitat générée et du nombre de logement à usage de logements sociaux pérennes*.
Enfin, quelle que soit l'opération, sur sa globalité, il ne sera autorisé qu'au maximum 25% de logements locatifs intermédiaires sur la totalité du nombre de logements de l'opération.

Définitions et modes de calcul pour l'application des servitudes de mixité sociale

Appellation	Produits logements correspondant
Logement locatif social pérenne	Logement conventionné au titre de l'APL, sur durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux)
Logement social pérenne	Logement locatif social pérenne + BRS
Logement en accession sociale pérenne	BRS
Logement en accession sociale	BRS + PSLA
Logement social	Tous les produits ci-dessus + les produits sociaux non pérennes, conventionnés pour une durée limitée (PLS privé, ULS, Loc'Avantages)

Modalités de ventilation entre les logements sociaux pérennes :

- *minimum 75% des logements sociaux pérennes du programme de logements devront être des logements locatifs sociaux pérennes.*
- *Maximum 25% des logements sociaux pérennes du programme de logements pourront être des logements en accession sociale pérenne.*

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire) et pendant une période de 5 ans après l'autorisation du premier logement.

Sont pris en compte pour la création de logements :

- *la création de surface de plancher à destination d'habitation que ce soit en construction neuve ou soit dans un volume existant ;*
- *le changement de destination de surface de plancher vers l'habitat ;*
- *la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat.*

Règles de calcul : les nombres décimaux s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme de logements (exemple : 15,4 logements conduisent à la réalisation de 16 logements).

ARTICLE N°8 : SECTEURS DE PROTECTION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE (ARTCIEL L151-16 CODE DE L'URBANISME)

1. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 sur le plan de zonage, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
   - artisanat et commerce de détail,
   - restauration,
   - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
   - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

2. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des constructions existantes peuvent changer de destination que dans la mesure où ils soient affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
   - artisanat et commerce de détail,
   - restauration,
   - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
   - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

3. Tant pour les constructions nouvelles qu'existantes : les dispositions visées ci-dessus s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 m à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.
   Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

ARTICLE N°9 : ZACOM (ZONE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL) - SCOT

Le développement commercial doit respecter les prescriptions de la ZACOM définie dans le SCoT adopté par la CCPR, ainsi le développement commercial est possible uniquement dans le périmètre rouge.

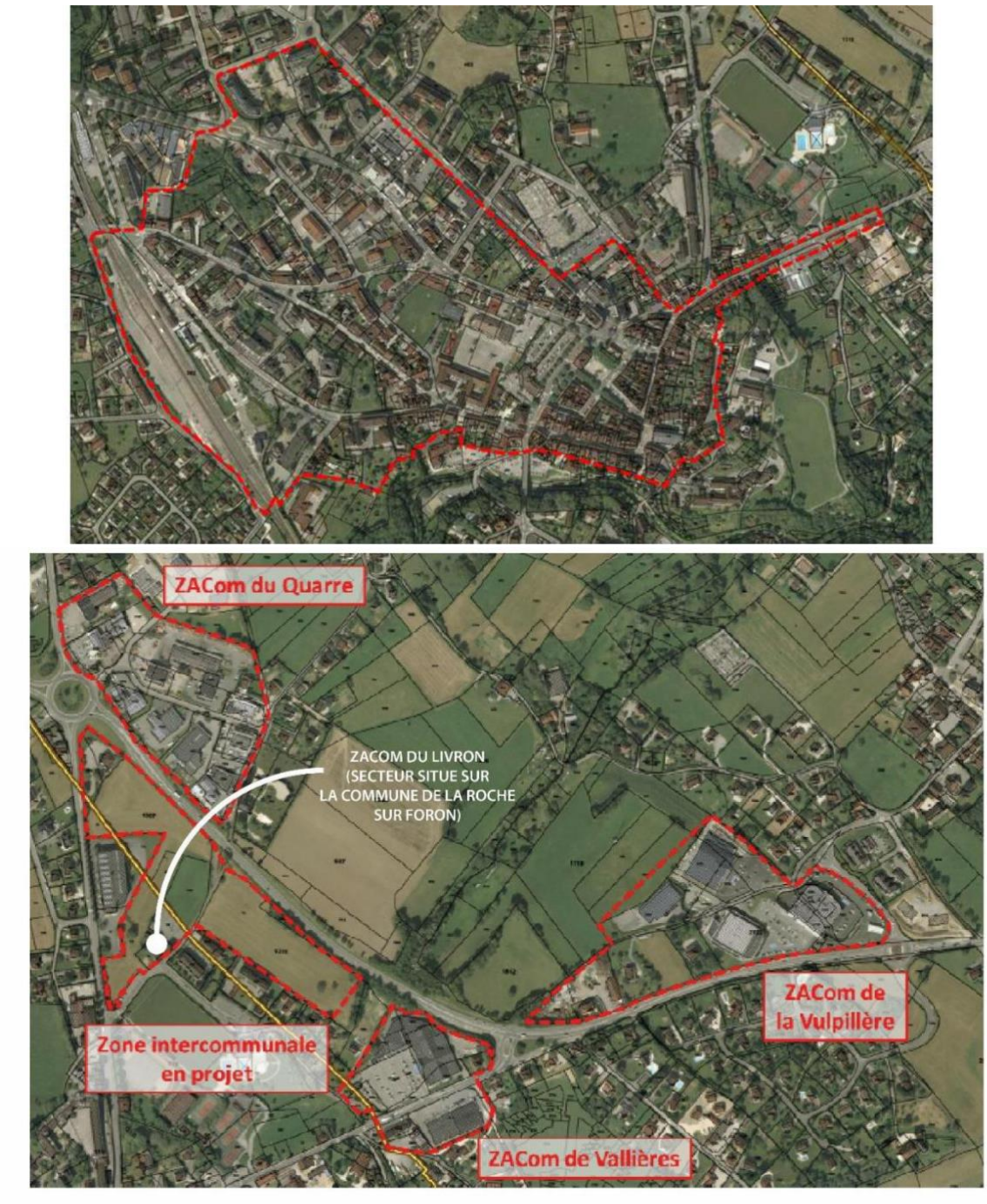


Schéma n° 4 : Extrait des ZACOM où la commune est concernée - pôle de centralité et Livron. (Source : SCoT CCPR approuvé le 11 février 2014)

ARTICLE N°10 : CARTE DES ALÉAS – RISQUES

La commune de la Roche-sur-Foron est concernée par la présence d'Aléas. Ainsi une carte d'aléas a été notifiée par le préfet le 07 octobre 2003, elle a fait l'objet d'une mise à jour en novembre 2007. Les aléas identifiés sur cette cartographie au 1/10 000 sont retranscrits sur le règlement graphique et font l'objet d'une identification au titre du R.123.11 b, ainsi certains secteurs sont inconstructibles.

ARTICLE N°11 : OUVRAGES GRT GAZ

Au Nord du territoire de la commune de La Roche sur Foron, passe une canalisation de transport de gaz naturel sous pression. Il s'agit de la canalisation « Pers-Jussy – Arâches – Chamonix » DN250. Son tracé est présent dans l'annexe des servitudes d'utilité publique.

Sont admis, dans l'ensemble des zones concernées, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Des interdictions et des règles d'implantation sont associées à la servitude d'implantation et de passage de la canalisation de DN250, et aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES URBAINES

Type de zones	Définition
ZONE **UA** et sous-secteur **UA1**	*Zone urbaine patrimoniale du centre-ville et sous-secteur UA1 de l'ancien hôpital*
ZONE **UB** et sous-secteur **UB1**	*Zone urbaine de première couronne du centre-ville – densité forte et sous-secteur UB1 concerné par une hauteur plus importante*
ZONE **UC**	*Zone urbaine de première couronne du centre-ville – densité modérée*
ZONE **UD 1**	*Zone urbaine résidentielle en continuité urbaine – densité faible*
ZONE **UD 2**	*Zone urbaine résidentielle de hameaux – densité faible*
ZONE **UE** et sous-secteur **UE1**	*Zone urbaine à vocation équipements publics, et sous-secteur UE1 destiné à accueillir les gens du voyage*
ZONE **UG**	*Zone urbaine du secteur gare*
ZONE **Ux1**	*Zone urbaine à vocation économique - Industrie*
ZONE **Ux2** et sous-secteur **Ux2_1**	*Zone urbaine à vocation économique – Ux2 (Dominante Artisanat) – Ux2_1 (Commerces autorisées, ZACOM du LIVRON)*
ZONE **Ux3**	*Zone urbaine à vocation économique – Mixte (artisanat, petite industrie)*
ZONE **Ux4**	*Zone urbaine à vocation économique – Centre de congrès et d'exposition*

ZONE UA

et sous-secteur UA1



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

UA 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Lecture du règlement : La zone UA est composée d'un sous-secteur UA1, faisant l'objet de réglementations différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur la zone UA1, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone UA et à la zone UA1. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone UA1.

Destination	Sous destination	UA	UA1
Habitation	Logement	? N°1	? N°1
	Hébergement	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	? N°2	? N°2
	Restauration	✓	✓
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓
	Hôtel	✓	✓
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗	✗
	Cinéma	✓	✓
Equipements collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	? N°3	? N°3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓
	Lieu de culte	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	? N°4	✗ /
	Exploitation forestière	? N°4	✗ /

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	N°5	/
	Entrepôt	N°5	/
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Chaque projet, y compris de réhabilitation, doit prévoir un cellier ou une cave d'une surface de plancher minimum de 4 m^2 par logement créé.

N°2 : Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les surfaces commerciales sont autorisées sans conditions uniquement dans les périmètres des deux ZACOMS présentés à l'article 09 dans les pages précédentes.

N°3 : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés suivant les conditions suivantes :

- L'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone
- Toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

N°4 : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous-destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'il n'engendre pas pour le voisinage une augmentation des incommodités, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions autres que les annexes de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°5 : Les extensions limitées des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Les autres usages et occupations :

		Ua	Ua1
Les autres usages et occupations	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	✗	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	? N°1	? N°1
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.	✗	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	? N°2	? N°2

N°1 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

N°2 : Les ICPE sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

UA 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle

UA 1.2.1 - Mixité sociale :

La mixité sociale est définie à l'article 7 « Secteur de mixité sociale au titre du L151-15 du CU » du chapitre 2 : « Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme »

UA 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

1. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 sur le plan de zonage, les rez-de-chaussée des **nouvelles constructions** implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
   - artisanat et commerce de détail,
   - restauration,
   - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
   - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

2. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des **constructions existantes** peuvent changer de destination que dans la mesure où ils soient affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
   - artisanat et commerce de détail,
   - restauration,
   - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
   - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

3. Tant pour les constructions nouvelles qu'existantes : les dispositions visées ci-dessus s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 m à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.
Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme
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.

UA 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

UA 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).
Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (escaliers, encorbellements).
Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.
Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

UA 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- **Pour la zone UA :**

Lorsqu'un alignement est existant, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions doivent être implantées dans le même alignement que les constructions édifiées sur les terrains limitrophes.

En l'absence d'alignement existant, les constructions s'implantent librement, avec un minimum de 20% de leur emprise (construction principale seulement) au sol inscrit dans une bande d'implantation de 6 m calculée depuis la limite du domaine public. Les extensions, les annexes (en dehors du garage), ne sont pas concernées par cette disposition.

Pour les constructions situées à l'aval d'une voie publique, en parallèle du dépôt du permis de construire, une note expliquant les techniques de soutènement de la voie mise en place pendant et après les travaux de construction sera jointe à la demande de permis de construire.

Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

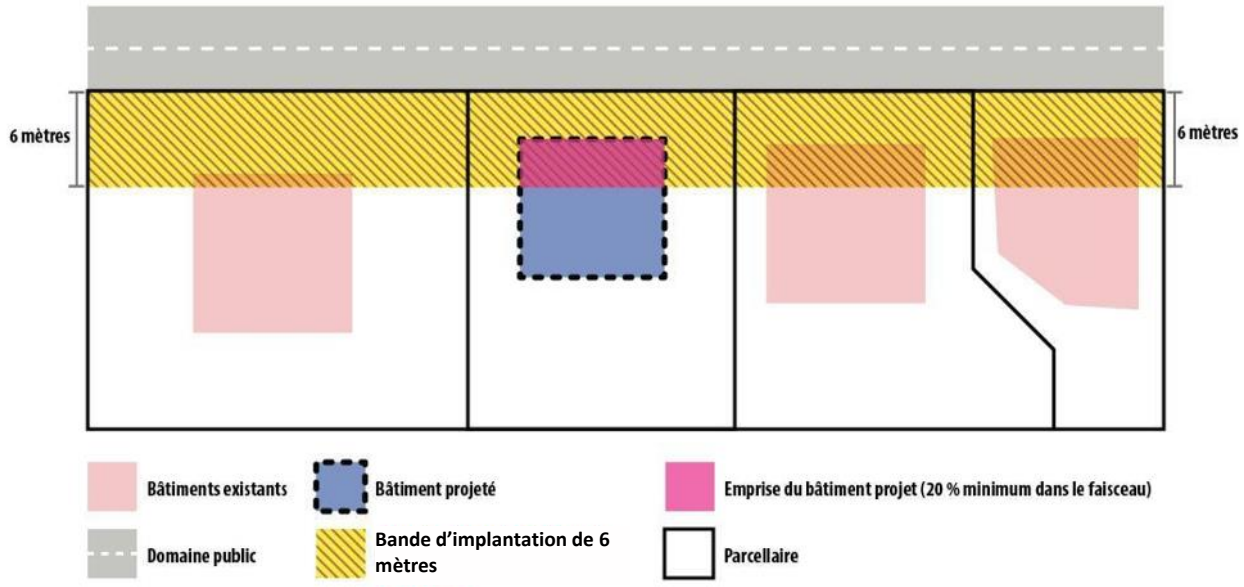


Schéma n°5 : Implantation du bâti dans un faisceau de 6 mètres par rapport au domaine public

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m. Ces derniers ne sont pas concernés par la règle des 20 % d'emprise dans le faisceau.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point UA 2.1.1.2.

- **Pour la zone UA1 :**

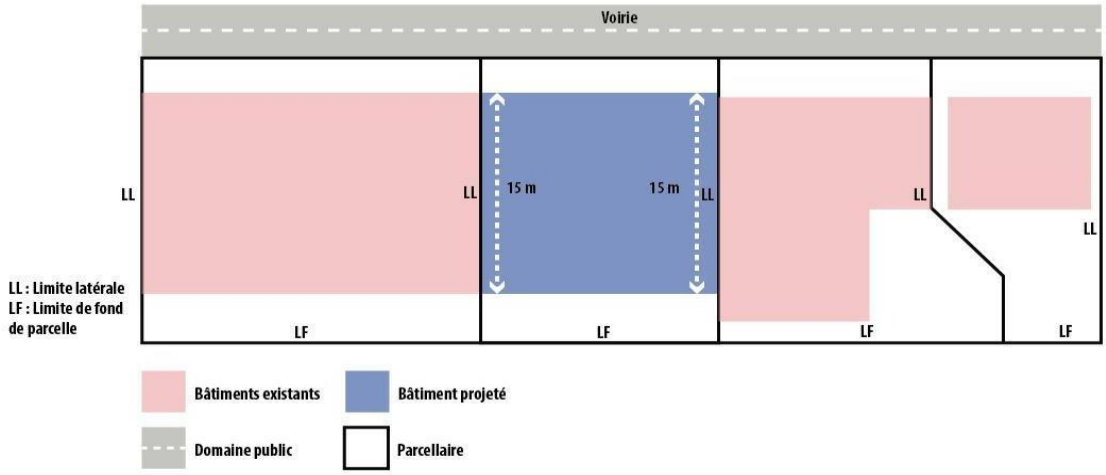
Au sein de cette zone les constructions peuvent s'implanter librement sous réserve de ne pas créer de gêne ou d'insécurité par rapport à la circulation.

UA 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

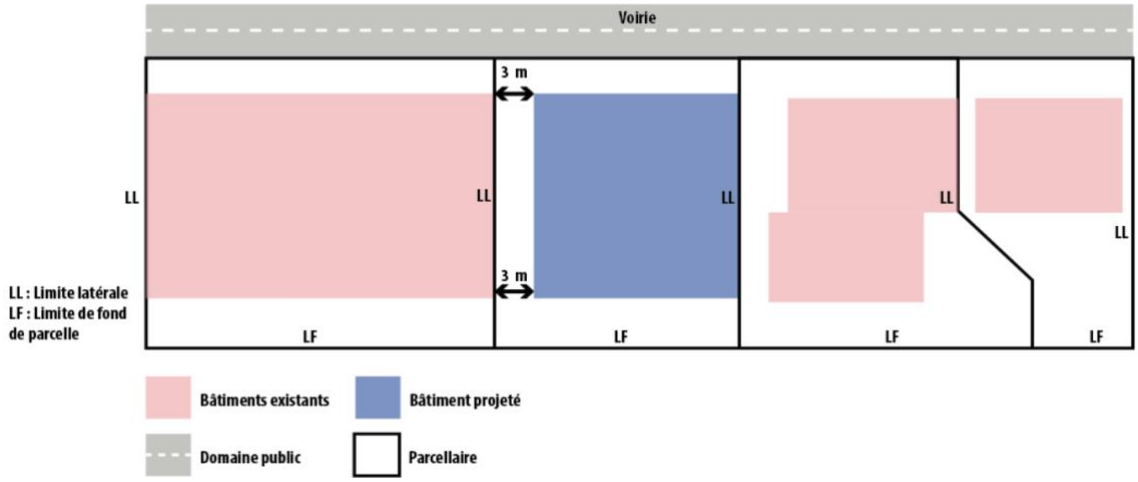
- **Pour la zone UA :**

Lorsque l'ordre continu est la règle, cet ordre doit être poursuivi avec l'implantation sur une limite séparative à minima. En cas d'impossibilité d'assurer l'ordre continu par les ouvertures des bâtiments existants, les constructions doivent être éloignées des limites au minimum dans le respect du Code Civil et au maximum de 3 m.
Les constructions doivent s'implanter :

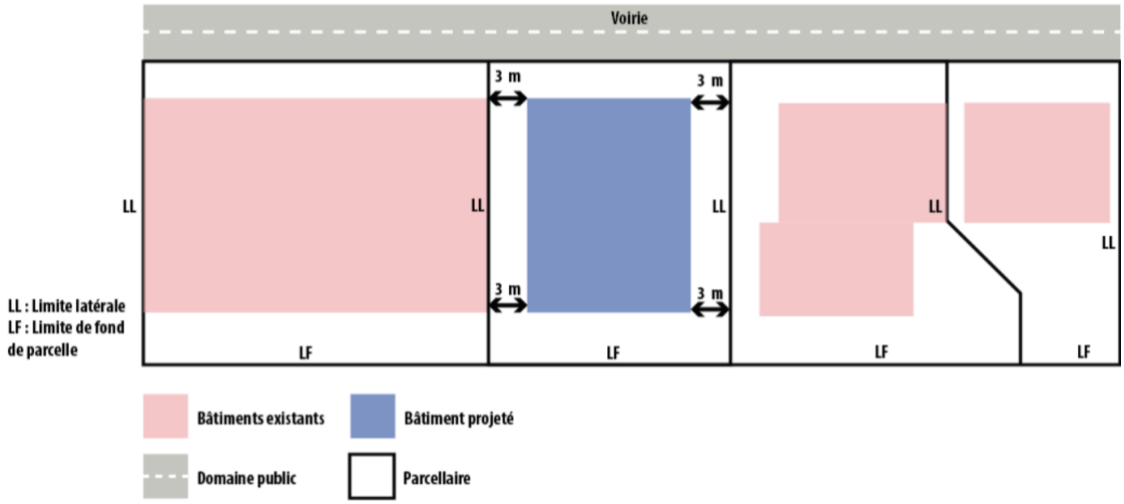
CAS n°1 : Soit sur les deux limites sur une profondeur de 15 m, lorsque les constructions sont édifiées en ordre continu



CAS n°2 : Soit sur une des limites parcellaires

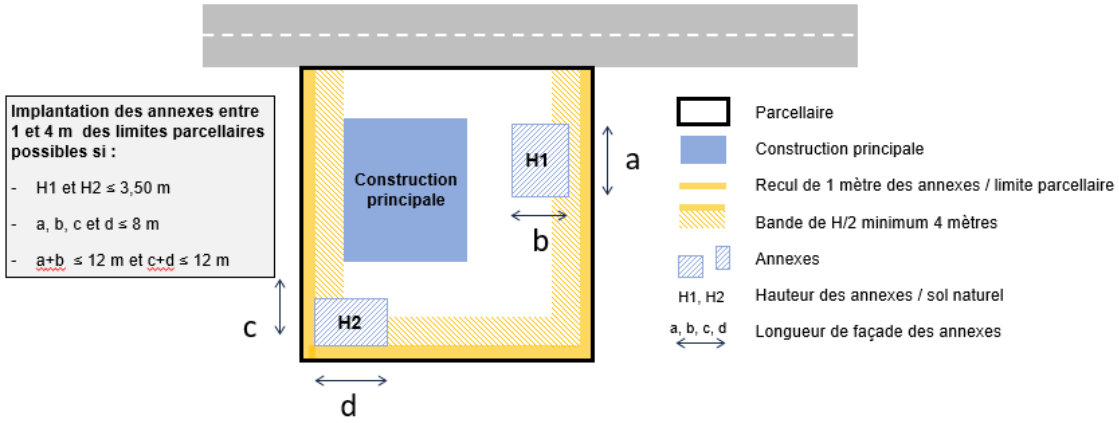


CAS n°3 : Soit selon un retrait de 3 m



Dispositions particulières :

- Les rampes d'accès doivent respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives
- Les annexes peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades contiguës ne dépasse pas 12 m.



- **Pour la zone UA1 :**

Au sein de cette zone les constructions peuvent s'implanter librement.

UA 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

L'implantation des constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière ou tènement peut se faire :

- soit de façon contiguë (mitoyenneté)
- soit selon un recul minimum égal à la hauteur divisée par deux (H/2) du bâtiment le plus haut (existant ou construit) sans être inférieur à 4 m.

UA 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

UA 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

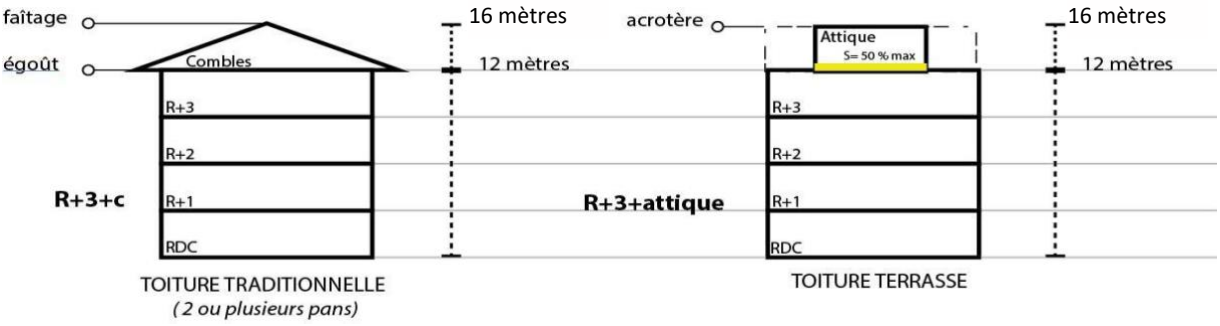


Schéma n°6 : Hauteurs des constructions nouvelles

- **Pour la zone UA :**

Le gabarit minimum du bâtiment devra être de type R+1+C.
Le gabarit maximum du bâtiment devra être de R+3+Comble ou R+3+Attique, ainsi le bâtiment présentera une hauteur de 16 m maximum.

La surface occupée par l'attique ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la dalle de l'avant dernier niveau. Le dernier niveau étant considéré comme étant l'attique.
Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

- **Pour la zone UA1 :**

La hauteur n'est pas limitée.

UA 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

L'insertion dans le tissu urbain est issue de l'application des règles du présent règlement.

UA 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

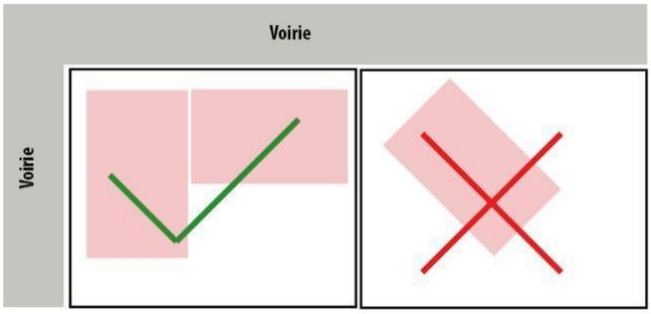


Schéma n°8 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés.

Au niveau de la toiture, cela se traduira par un décroché des volumes de toitures terrasses ou à pans impliquant une hauteur différente de la toiture ou de l'égout de toiture, visibles sur les plans d'élévation de façades.

UA 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,60.

UA 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, panneaux solaires ou autres systèmes de production d'énergie renouvelable, devront être intégrés à la construction.

- **Toitures à pans :**

La pente des toitures à pans doit être au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40 %,

- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas…

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

En cas de débords de toit, celui-ci sera de 60 cm minimum, hors annexes.

▪ Toitures plates :

Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 m depuis le domaine public.

UA 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement.

Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction sans excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, sauf impératifs naturels, motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale dûment justifiés. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation des rampes d'accès aux stationnements ne sont pas concernés par cette limitation de hauteur. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur de 10 m maximum. En cas d'enrochement présentant un angle marqué (supérieur à 45°), cette longueur maximale s'applique de part et d'autre de l'angle.

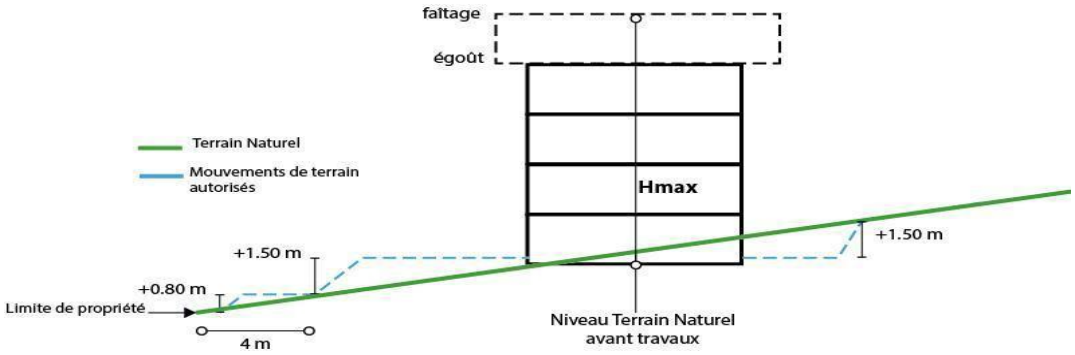


Schéma n°9 : Implantation en respect du terrain naturel

UA 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

UA 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

- **Pour les constructions neuves :**

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.
Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les annexes et extensions sont assorties aux bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

Le mélange de différents types de volets sur une même construction (neuve ou ancienne) est interdit et peut être incompatible avec l'architecture locale ; par conséquent un travail motivé sera à l'appui de toute demande dans ce sens. Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

Les façades ne devront présentées aucun câble apparent lié au fonctionnement de la construction. Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement sauf en secteur UA1.

- **Pour les constructions existantes :**

Surélévation :

Les bâtiments ne seront pas surélevés, hors isolation. Toutefois à titre exceptionnel un rehaussement est accepté à condition qu'il contribue à créer une séquence plus harmonieuse de la rue et que la façade s'intègre parfaitement dans l'ensemble.

Toute surélévation autorisée à titre exceptionnel devra bien s'insérer dans la ligne globale des toitures voisines.
Les ouvertures de la surélévation devront suivre les alignements, les travées et les proportions de la façade qu'elles prolongent.

Réfection des murs de façades :

L'unité architecturale de chaque immeuble devra être respectée. Il ne doit pas y avoir de traitements différents pour un même immeuble, même si sa façade est partagée entre plusieurs unités foncières. Plusieurs immeubles différents rassemblés dans une même unité foncière ne doivent pas nécessairement recevoir un traitement uniforme, afin de garantir une diversité architecturale.

L'ornementation des façades devra être respectée. La façade pourra être éventuellement reconstituée là où elle

a été détruite (cadrans solaires, frises, niches, bandeaux, moulures, corniches, encadrements, appuis, éléments d'angle…).

Les décors peints existants seront conservés. S'ils sont dégradés, ils seront reconstitués à l'identique. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits n'est pas autorisé.

L'isolation par l'extérieur n'est pas acceptée pour les bâtiments en pierre, qu'elles soient appareillées ou non, ni pour les bâtiments qui ont une ornementation particulière.

La proportion et la forme des nouveaux percements doivent s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doit respecter l'unité et la composition de la façade.

Les dessins des menuiseries et des volets doivent présenter une cohérence sur l'ensemble du bâtiment, et obligatoirement une unité sur une même façade (harmonie de dessins, type & couleurs).

Les châssis de toiture doivent être intégrés dans le rampant de la toiture, ne pas dépasser 20% par pans de toiture et peuvent être regroupés en verrière. Chaque ouverture en toiture ne doit pas dépasser 1 m^2 de surface.

Lorsque les ouvertures sont alignées, elles devront le rester en cas de transformation ou de création de nouvelles ouvertures.



Schéma n°10 : Principe du respect des ouvertures dans le cadre de projets de réhabilitation

Les lucarnes et chien assis sont autorisés sous réserve que leur nombre n'excède pas un tous les 5 m et que leur largeur maximale soit de 1,70 m.

UA 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser.

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. On privilégiera les enduits

à finition lisse. Les couleurs vives sont interdites.
Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

UA 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

▪ Pour les constructions neuves :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

Les annexes doivent être réalisées en véritables matériaux de construction, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

Les toitures ondulées sont interdites pour les constructions principales sauf pour les architectures d'expression contemporaine où elles seront de tonalité neutre (gris, vert sombre, brun sombre...).

De plus quelle que soit la nature de la couverture, les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites en toiture.

Toitures plates :
Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

Végétalisation :
Dans le cas de toiture plates de 12 m^2 ou plus, leur végétalisation doit être de 50 % au minimum.
Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

▪ Pour les constructions existantes :

Réfection des toitures
Les toitures seront conservées dans leurs caractéristiques : les changements de pentes et de formes trop importantes ne seront pas autorisés. Une exception est possible pour un retour à une disposition antérieure qui serait repérée après étude patrimoniale.

Matériaux de couverture autorisés :
Tuiles plates de type écaille à bout rond en terre cuite de teinte rouge ou brun sombre. Tuiles mécaniques et ardoises uniquement si le bâtiment a été ainsi conçu à l'origine. Zinc et cuivre.
Les rives seront traitées de manière traditionnelle sans tuile de recouvrement, les bandes d'égouts auront une hauteur comprise entre 0 et 30 cm et seront de teinte sombre.

Débords de toit :
Les débords de toit existants de qualité (abouts de chevrons sculptés, corniches moulurées ...) seront conservés. Il est interdit de les caissonner. Les chevrons d'angles des arêtiers[1] seront conservés et maintenus visibles.

[1] L'arêtier est la pièce de charpente qui forme les arêtes ou angles saillants de la toiture en pyramide. Sur un angle rentrant, il prend le nom de noue.

Les débords de toitures refaites doivent avoir des chevrons apparents et des voliges[2], leur dimension correspondra à la moyenne du contexte. Les passés de toit caissonnés d'origine sont conservés.

UA 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ou autres devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

[2] Planche mince utilisée comme support des couvertures Les voliges sont fixées horizontalement sur les chevrons, bord à bord ou légèrement espacées

UA 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **20 %.**

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnées et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans ce cas de figure une replantation d'arbres devra être prévue de manière à compenser les arbres supprimés, la compensation sera au minimum de 1 pour 1.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. Un état des lieux des arbres existants devra être réalisé, ils devront être maintenus dans la mesure du possible et fonction de leur état, si leur suppression est justifiée elle devra être compensée par la plantation de nouveaux sujets, en nombre équivalent.

UA 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.

- **Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique**

Leur hauteur totale (mur bahut inclus) est limitée à 1,20 m au maximum

Le mur bahut est obligatoire, la hauteur maximale est de 0,40 m.
Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire dans ce cas ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- **Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux**

Leur hauteur totale (mur bahut inclus ou non) est limitée à 1,80 m au maximum.

Elles doivent être composées :

- Soit de grilles ou grillages,
- Soit de panneaux et palissades pleines et rigides, posées sur muret ou non, pour dissimuler les vues

sur une terrasse, une piscine ou une baie vitrée. Dans le cas de palissades ou panneaux pleins, la longueur maximale ne pourra excéder 5 m en une seule fois sur le linéaire de clôture.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

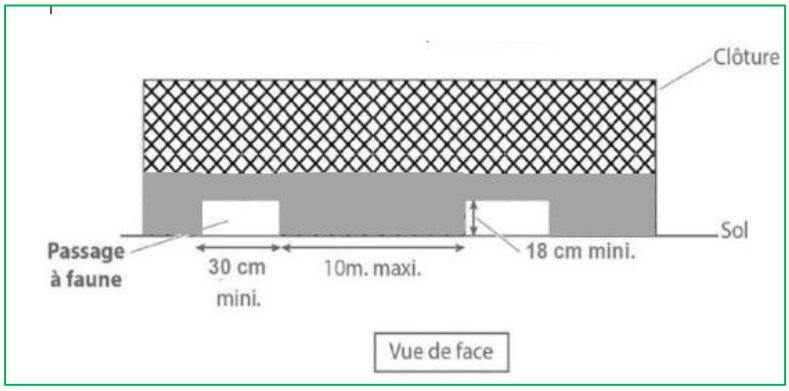


Schéma n° 11 : Exemple de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

- **Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques,**

La hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

UA 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique :

Toute installation technique (citerne à combustibles, cellule de production photovoltaïque…) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

UA 2.3 - Stationnements

Lecture du tableau : Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations : Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	Règles de calculs (sauf impossibilité technique)
Habitation	Logement	1 place/ logement 1 place / logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
		Dans le périmètre graphique défini au titre des articles L151-35 et L151-36 du Code de l'urbanisme, sans distinction de taille des logements : ▪ 1 place / logement ▪ 0,5 place / logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
	Hébergement	1 place / chambre
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 35 m^2 SDP
	Restauration	1 place par tranche de 10 m^2 SDP
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m^2 SDP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m^2 SDP
	Hôtel	1,5 place par chambre
	Autre hébergement touristique	1,5 place par chambre
	Cinéma	1 place par tranche de 40 m^2 SDP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 30 m^2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 40 m^2 SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par tranche de 40 m^2 SDP
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 40 m^2 SDP
	Équipements sportifs	Le nombre de places est dimensionné au regard des

	Lieux de culte	besoins de l'opération.
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m^2 SDP
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m^2 SDP
	Bureau	1 place par tranche de 30 m^2 SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.

➔ *En cas d'impossibilité technique lors de la transformation ou du changement de destination des bâtiments dans le volume existant, il pourra ne pas être exigé de places de stationnements (tout ou partie). Les créations de lucarne « type jacobine » et l'isolation ne sont pas considérées comme une création de volumes.*

Pour les T1/T2	1 place / logement
A partir du T3	2 places/ logement (BRS compris) 1 place / logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
Dans le périmètre graphique défini au titre des articles L151-35 et L151-36 du Code de l'urbanisme, sans distinction de taille des logements.	1 place / logement 0,5 place / logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les sous-destinations*

- *Taille des places :*

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.*

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

En cas de réalisation de stationnements aériens, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type evergreen ou équivalent), en dehors des places PMR.

- *Place de stationnement avec recharge électrique :*

Qu'il s'agisse de bâtiments existants ou neufs, il sera fait application des règles définies à l'« article n°10 » du « chapitre 1 : Dispositions juridiques, définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- *Stationnements des cycles :*

*Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°**11**» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

✓ *Dispositions applicables à la destination « logement »*

- *Pour les opérations d'habitat collectif de moins de 20 logements*

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR (Personne à Mobilité Réduite visiteurs qui doivent être réalisées en stationnement aérien.

- *Pour les opérations d'habitat collectif de 20 logements et plus*

Le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR visiteurs qui doivent être réalisées en stationnement aérien.

Ce seuil de 20 logements est calculé sur la globalité de l'opération quel que soit le nombre de bâtiments la composant.

- *Pour les opérations d'habitat collectif de 10 logements et plus*

Les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes.

- *Par ailleurs, il est exigé :*

- *une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements.*
- *Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition relative aux places visiteurs. Les BRS sont pris en compte dans le calcul pour l'application de cette disposition.*
- *Au minimum un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.*

- *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé au minimum un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.

✓ *Dispositions applicables aux destinations autres que « logement »*

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Pour les opérations nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, celles-ci devront être obligatoirement réalisées en sous-sol, en dehors des places PMR (Personne à Mobilité Réduite) qui peuvent être réalisées en stationnement aérien.

En cas de réalisation de stationnement aérien, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent) sauf place PMR (Personne à Mobilité Réduite).

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie

UA 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop important. Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

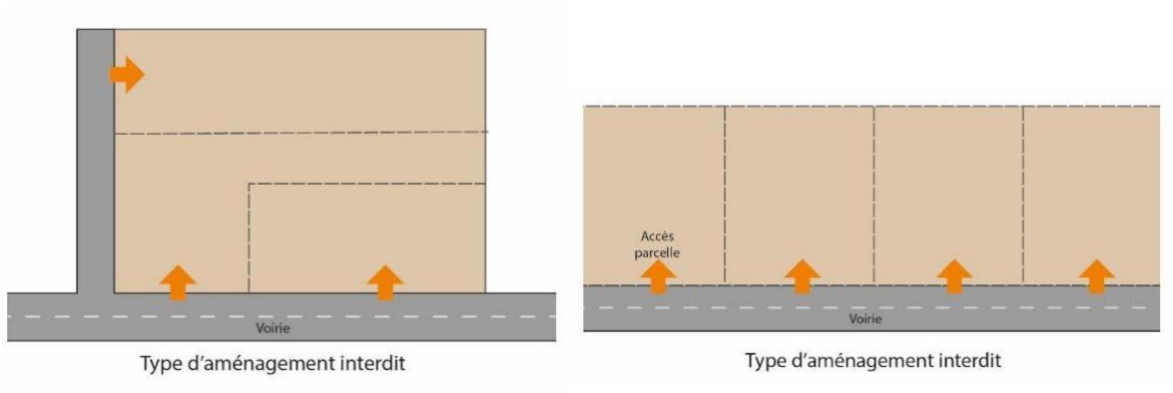


Schéma n°12 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

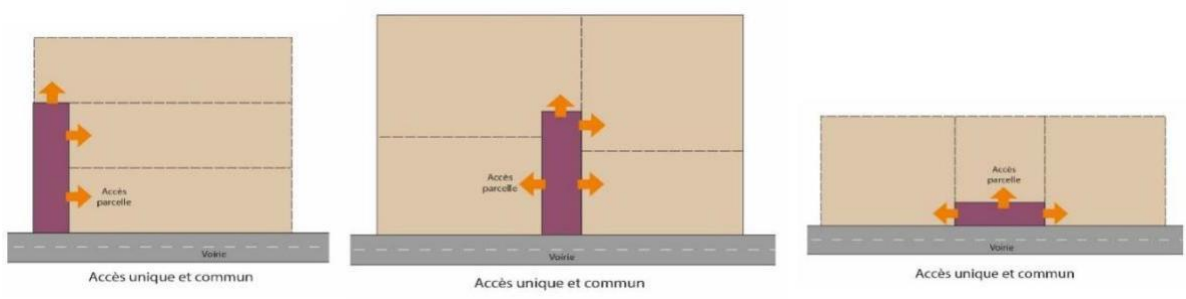


Schéma 13 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique (y compris départementale) présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.
Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entrainer de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. Les écoulements existants en bord de voirie publique devront être maintenus et redimensionnés si besoin.

UA 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront respecter les gabarits suivants :

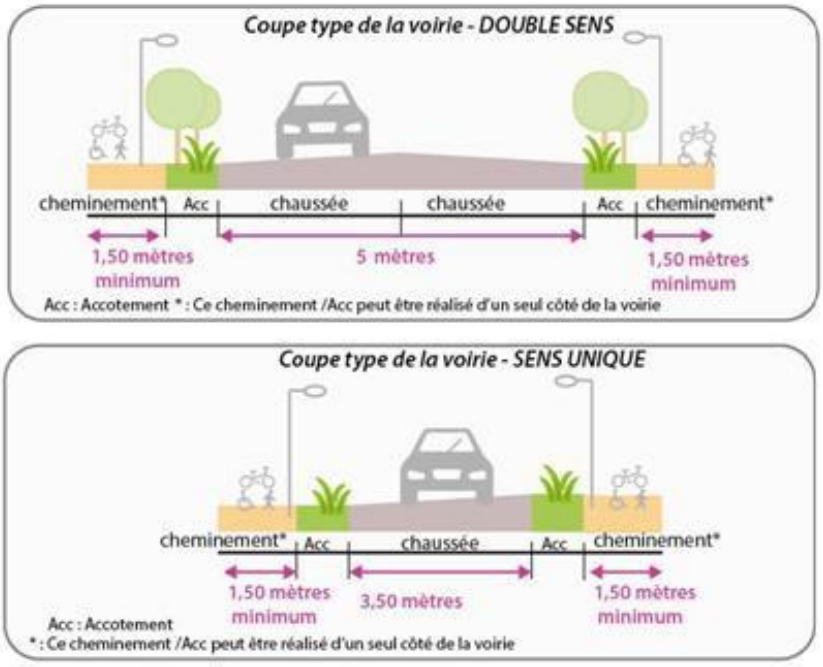


Schéma n°14.Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

UA 3.2 – Desserte par les réseaux



PRÉAMBULE :

Le pétitionnaire doit se référer aux annexes sanitaires du PLU.

UA 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

UA 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

UA 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal

(Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).
Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.

Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-

infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m^2 d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100m^2 d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

UA 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles. Les câblages concernés par un enjeu d'intérêt général (fibre optique, éclairage public..) existant et futur ne sont pas concernés par ces obligations, ils peuvent être enterrés ou aériens, mais ils devront faire l'objet d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

UA 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

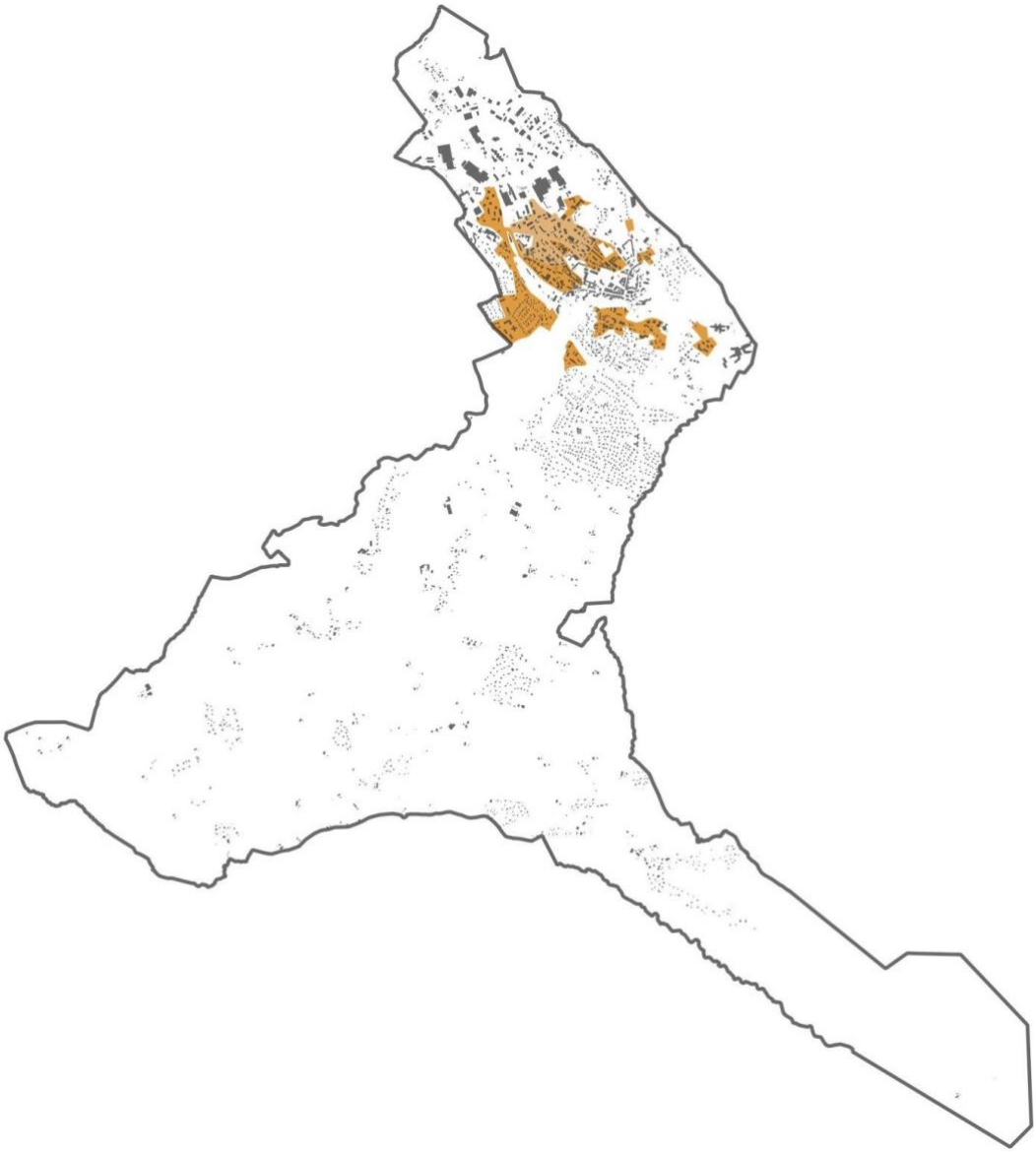
Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

UA 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

ZONE UB

et sous-secteur UB1



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

UB 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	UB / UB1
Habitation	Logement	? N°1
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	? N°2
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hôtel	✓
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗
	Cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	? N°3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieu de culte	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	? N°4
	Exploitation forestière	? N°4
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	? N°5
	Entrepôt	? N°5
	Bureau	✓

	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Chaque projet, y compris de réhabilitation, doit prévoir un cellier ou une cave d'une surface de plancher minimum de 4 m^2 par logement créé.

N°2 : Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les surfaces commerciales sont autorisées sans conditions uniquement dans les périmètres des deux ZACOMS présentés à l'article 09 dans les pages précédentes.

N°3 : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés suivant les conditions suivantes :

- L'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- Ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone
- Toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

N°4 : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous-destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'il n'engendre pas pour le voisinage une augmentation des incommodités, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°5 : Les extensions limitées des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Les autres usages et occupations :

		UB	UB1
Les autres usages et occupations	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	✗	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	? N°1	? N°1
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.	✗	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	? N°2	? N°2

N°1 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

N°2 : Les ICPE sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Lecture du règlement : La zone UB est composée d'un sous-secteur UB1, faisant l'objet de réglementation différente en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur la zone UB1, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone UB et à la zone UB1. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone UB1.

UB 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle

UB 1.2.1 - Mixité sociale :

La mixité sociale est définie à l'article 7 « Secteur de mixité sociale au titre du L151-15 du CU » du chapitre 2 : « Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme ».

UB 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

1. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 sur le plan de zonage, les rez-de-chaussée des **nouvelles constructions** implantées le long des voies doivent obligatoirement être affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
   - artisanat et commerce de détail,
   - restauration,
   - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
   - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

2. Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16, les rez-de-chaussée des **constructions existantes** peuvent changer de destination que dans la mesure où ils soient affectés aux destinations et sous destinations suivantes :
   - artisanat et commerce de détail,
   - restauration,
   - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
   - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

3. Tant pour les constructions nouvelles qu'existantes : les dispositions visées ci-dessus s'appliquent sur une profondeur minimale de 7 m à compter de la façade de la construction. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou locaux de gardiennage.
   Tout espace de stockage, d'archivage ou d'entreposage doit se localiser sur les espaces arrière de la construction, non visible depuis la rue ou l'espace public.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme
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.

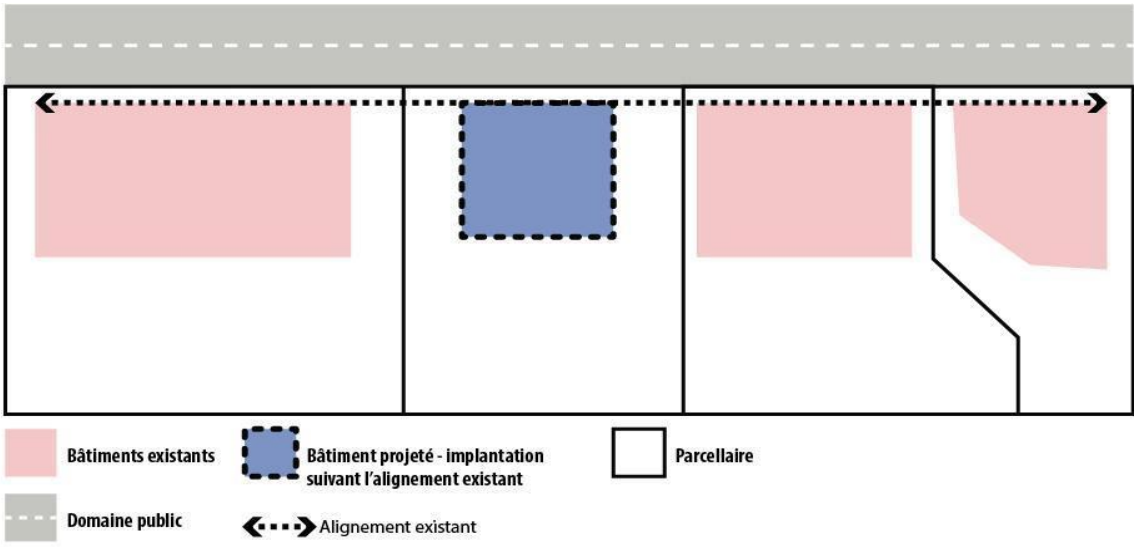
UB 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

UB.2.1.1 – Implantation des constructions :

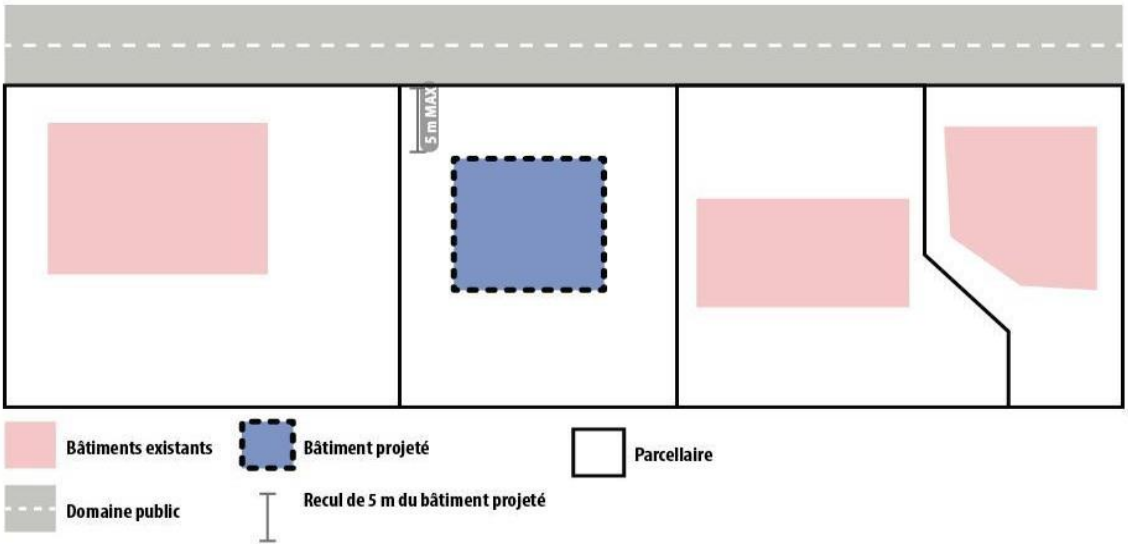
PRÉAMBULE :
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).
Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (escaliers, encorbellement.).
Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.
Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

UB.2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Lorsqu'un alignement est existant, les constructions nouvelles (y compris les garages) ou reconstructions doivent être implantées dans le même alignement que les constructions édifiées sur les terrains limitrophes.



En l'absence d'alignement existant, les constructions doivent être édifiées avec un retrait par rapport à l'alignement ne pouvant pas excéder 5 m.



Pour les constructions situées à l'aval d'une voie publique, en parallèle du dépôt du permis de construire, une note expliquant les techniques de soutènement de la voie mise en place pendant et après les travaux de construction sera jointe à la demande de permis de construire.

Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum. S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m. Par rapport aux sentiers piétons, l'implantation est libre de toute règle de recul.

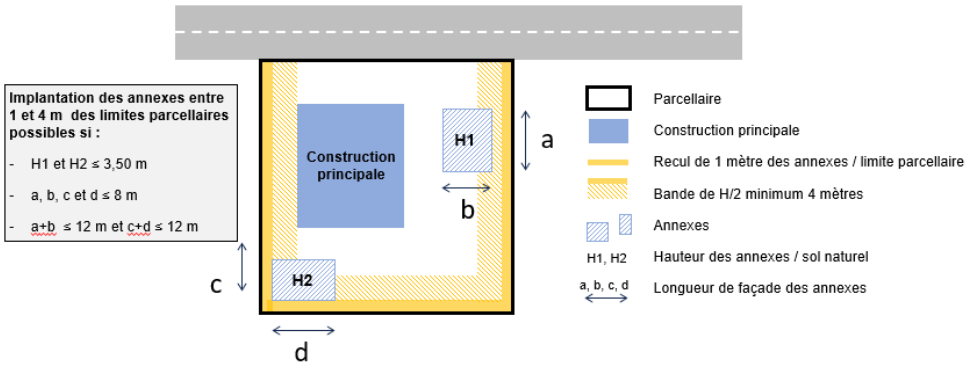
Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point UB. 2.1.1.2.

UB 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

En règle générale, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. En cas d'impossibilité d'assurer cette continuité, de par les ouvertures des bâtiments existants, ou de par la nécessité de maintenir une coupure verte paysagère, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives tel que défini ci-dessous.

Dispositions particulières :

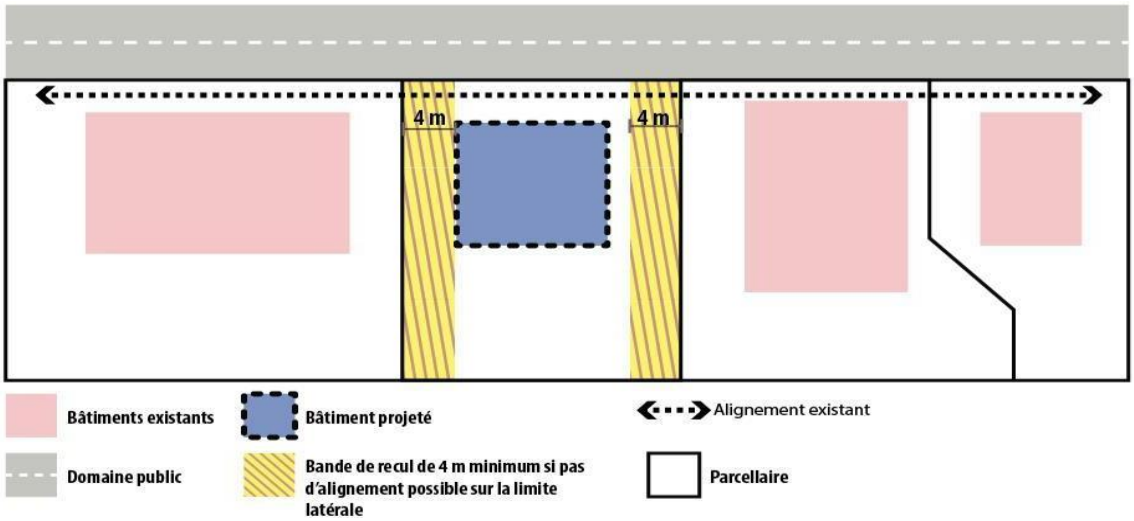
- Les rampes d'accès doivent respecter une distance minimale d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades contiguës ne dépasse pas 12 m.



UB 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

L'implantation des constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière ou tènement peut se faire :

- soit de façon contiguë (mitoyenneté),
- soit selon un recul minimum égal à la hauteur divisée par deux (H/2) du bâtiment le plus haut (existant ou construit) sans être inférieur à 4 m.



UB 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

UB 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

- **En secteur UB :**

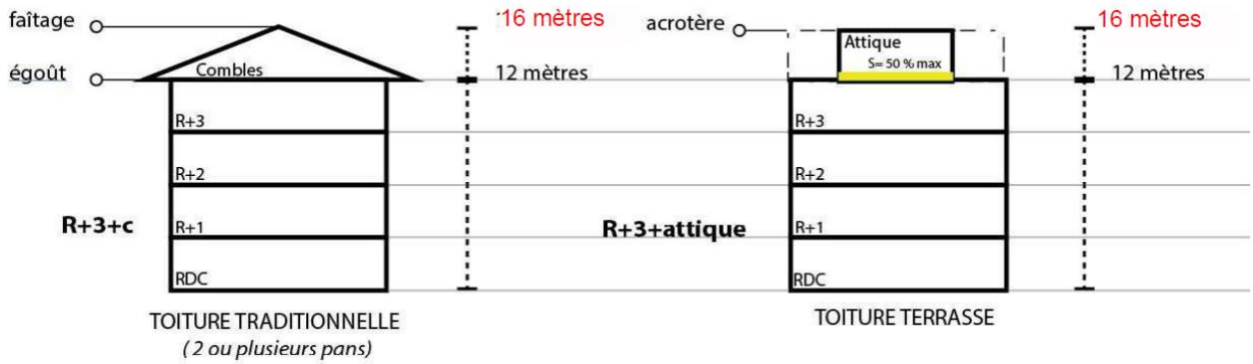
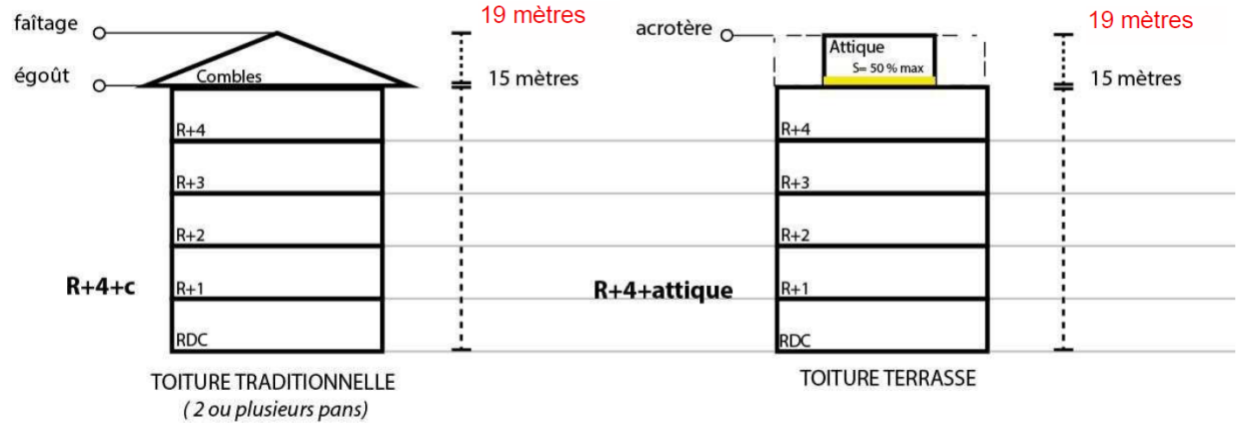


Schéma n°15 : Hauteurs des constructions nouvelles

Le gabarit minimum du bâtiment devra être de type R+1+C.

Le gabarit maximum du bâtiment devra être de R+3+Comble ou R+3+Attique, ainsi le bâtiment présentera une hauteur de 16 m maximum. La surface occupée par l'attique ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la dalle de l'avant dernier niveau. Le dernier niveau étant considéré comme étant l'attique.

- **En secteur UB1 :**



Le gabarit minimum du bâtiment devra être de type R+2+C.

Le gabarit maximum du bâtiment devra être de R+4+Comble ou R+4+Attique, ainsi le bâtiment présentera une hauteur de 19 m maximum.

La surface occupée par l'attique ne doit pas dépasser 50 % de la surface de la dalle de l'avant dernier niveau. Le dernier niveau étant considéré comme étant l'attique.

- **Dans tous les secteurs :**

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

UB.2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

L'insertion dans le tissu urbain est issue de l'application des règles du présent règlement.

UB 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive en plan orthogonal. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

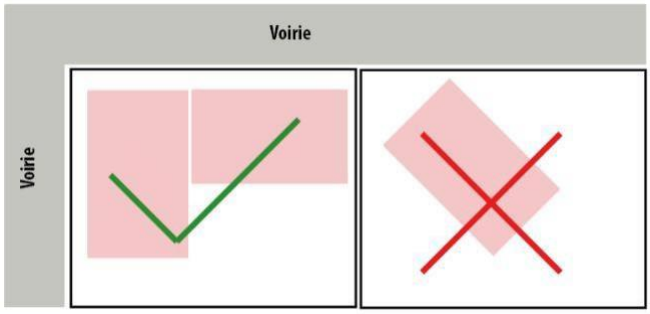


Schéma n°17 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés.

Au niveau de la toiture, cela se traduira par un décroché des volumes de toitures terrasses ou à pans impliquant une hauteur différente de la toiture ou de l'égout de toiture, visibles sur les plans d'élévation de façades.

UB 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,40.

UB 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, panneaux solaires ou autres systèmes de production d'énergie renouvelable, devront être intégrés à la construction.

- **Toitures à pans :**

La pente des toitures à pans doit au minimum de 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas…

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

En cas de débords de toit, celui-ci sera de 60 cm minimum, hors annexes.

- **Toitures plates :**

  Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

UB 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement.

Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction sans excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, sauf impératifs naturels, motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale dûment justifiés. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation des rampes d'accès aux stationnements ne sont pas concernés par cette limitation de hauteur. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur de 10 m maximum. En cas d'enrochement présentant un angle marqué (supérieur à 45°), cette longueur maximale s'applique de part et d'autre de l'angle.

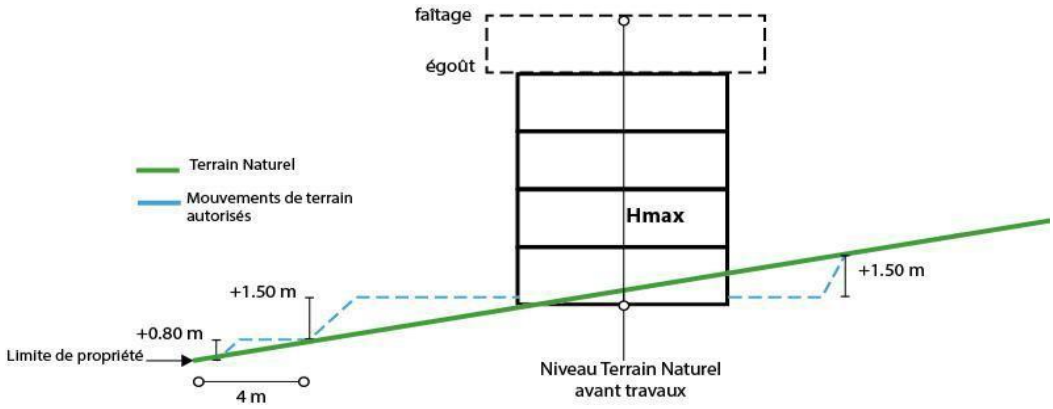


Schéma n°18 : Implantation en respect du terrain naturel

Pour rappel, un mur de soutènement n'est pas un mur de clôture : les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m maximum et doivent être réalisés en retrait des limites séparatives, des voies privées et des chemins ruraux :

- Pour un mur d'une hauteur de 1m, un retrait de 1 m minimum par rapport aux limites sera exigé.
- Pour un mur d'une hauteur entre 1 m et 1,50 m, un retrait de 1,50 m minimum par rapport aux limites sera exigé.

Les murs liés à un exhaussement sont interdits, excepté impératif technique lié à la configuration du terrain.

UB 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

UB 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.
Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

UB 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.
Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

UB 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 m depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

- **Toitures plates :**

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

- **Végétalisation :**

Dans le cas de toiture plate de 12 m^2 ou plus, leur végétalisation doit être de 50 % au minimum.

Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

UB 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

UB 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

UB 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **30 %.**

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnées et/ou plantés.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans ce cas de figure une replantation d'arbres devra être prévue de manière à compenser les arbres supprimés, la compensation sera au minimum de 1 pour 1.

UB 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

- **Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique**

Leur hauteur totale (mur bahut inclus) est limitée à 1,20 m au maximum.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- **Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux**

Leur hauteur totale (mur bahut inclus ou non) est limitée à 1,80 m au maximum.

Elles doivent être composées :

- Soit de grilles ou grillages,
- Soit de panneaux et palissades pleines et rigides, posées sur muret ou non, pour dissimuler les vues sur une terrasse, une piscine ou une baie vitrée. Dans le cas de palissades ou panneaux pleins, la longueur maximale ne pourra excéder 5 m en une seule fois sur le linéaire de clôture.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

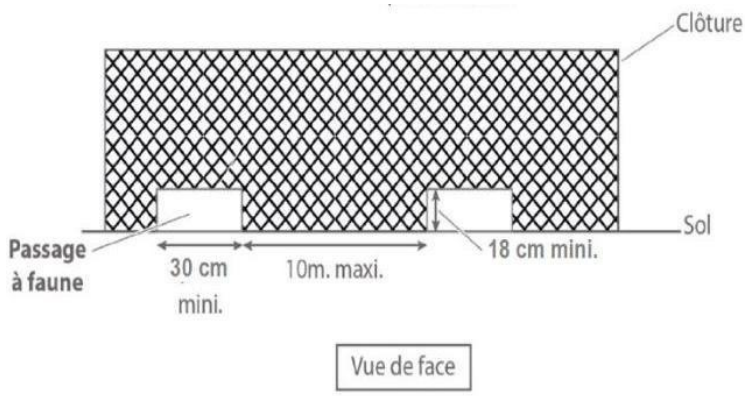


Schéma n°19 : Exemples de clôtures ou murs permettant le libre passage de la petite faune.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

- **Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques**

La hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

UB 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustibles, cellule de production photovoltaïque…) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

UB 2.3 - Stationnements

Lecture du tableau : Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure. Il est rappelé qu'il sera exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, cf. page suivante.

Destination	Sous destination	Spécificités	Règles de calculs
Habitation	Logement	Pour les T1/T2	1 place / logement
		A partir du T3	2 places/ logement (BRS compris) 1 place / logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
		Dans le périmètre graphique défini au titre des articles L151-35 et L151-36 du Code de l'urbanisme, sans distinction de taille des logements.	1 place / logement 0,5 place / logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
	Hébergement		1 place / chambre
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		1 place par tranche de 35 m² SDP
	Restauration		1 place par tranche de 10 m² SDP
	Commerce de gros		1 place par tranche de 100 m² SDP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 place par tranche de 30 m² SDP
	Hôtel		1,5 place par chambre
	Autre hébergement touristique		1,5 place par chambre
	Cinéma		1 place par tranche de 40 m² SDP
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		1 place par tranche de 30 m² SDP sauf impossibilité technique
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		1 place par tranche de 40 m² SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1 place par tranche de 40 m² SDP

	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Équipements sportifs	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Bureau	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.

➔ *En cas d'impossibilité technique lors de la transformation ou du changement de destination des bâtiments dans le volume existant, il pourra ne pas être exigé de places de stationnements (tout ou partie). Les créations de lucarne « type jacobine » ne sont pas considérées comme une création de*

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les destinations*

- *Taille des places :*

La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m x l 2,50 m.

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

En cas de réalisation de stationnements aériens, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type evergreen ou équivalent), en dehors des places PMR[3].

- *Place de stationnement avec recharge électrique :*

Qu'il s'agisse de bâtiments existants ou neufs, il sera fait application des règles définies à l'« article n°10 » du « chapitre 1 : Dispositions juridiques, définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- *Stationnements des cycles :*

*Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°**11** » du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

✓ *Dispositions applicables à la destination « logement »*

- *Pour les opérations d'habitat collectif de moins de 20 logements*

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR visiteurs qui doivent être réalisées en stationnement aérien.

- *Pour les opérations d'habitat collectif de 20 logements et plus*

Le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR visiteurs qui doivent être réalisées en stationnement aérien.

Ce seuil de 20 logements est calculé sur la globalité de l'opération quel que soit le nombre de bâtiments la

[3] Personnes à mobilité réduite

composant.

- *Pour les opérations d'habitat collectif de 10 logements et plus*

Les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes.

- *Par ailleurs, il est exigé :*
  - *une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements.*
  - *Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition relative aux places visiteurs. Les BRS sont pris en compte dans le calcul pour l'application de cette disposition.*

- *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé au minimum un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.

✓ *Dispositions applicables aux destinations autres que « logement »*

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Pour les opérations nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, celles-ci devront être obligatoirement réalisées en sous-sol, en dehors des places PMR qui peuvent être réalisées en stationnement aérien.

En cas de réalisation de stationnement aérien, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent) sauf place PMR.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie

UB 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop important.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

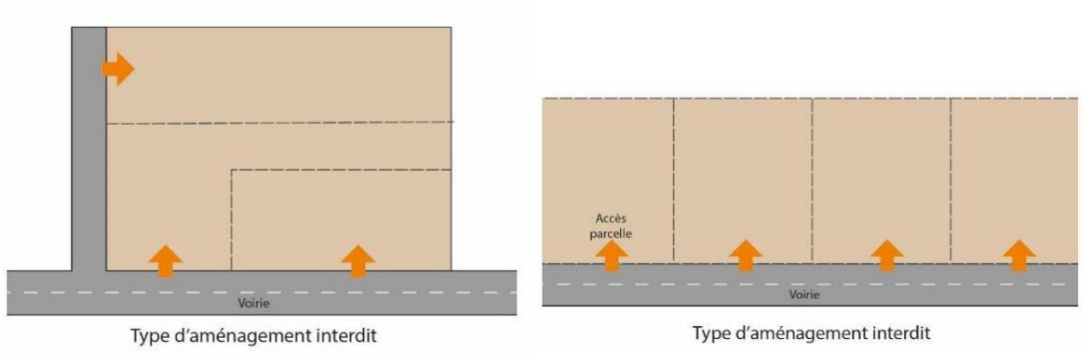


Schéma n°20 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

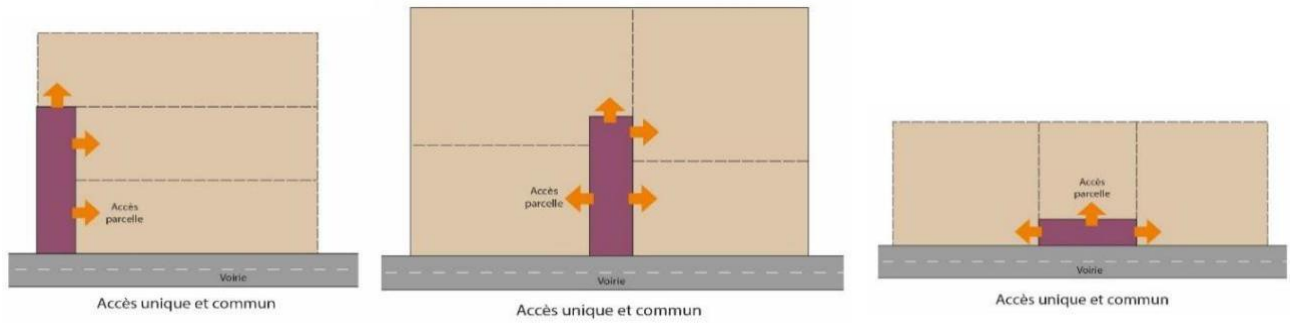


Schéma n°21 : schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

[6] Surface de plancher

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique (y compris départementale) présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entrainer de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. Les écoulements existants en bord de voirie publique devront être maintenus et redimensionnés si besoin.

UB 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront respecter les gabarits suivants :

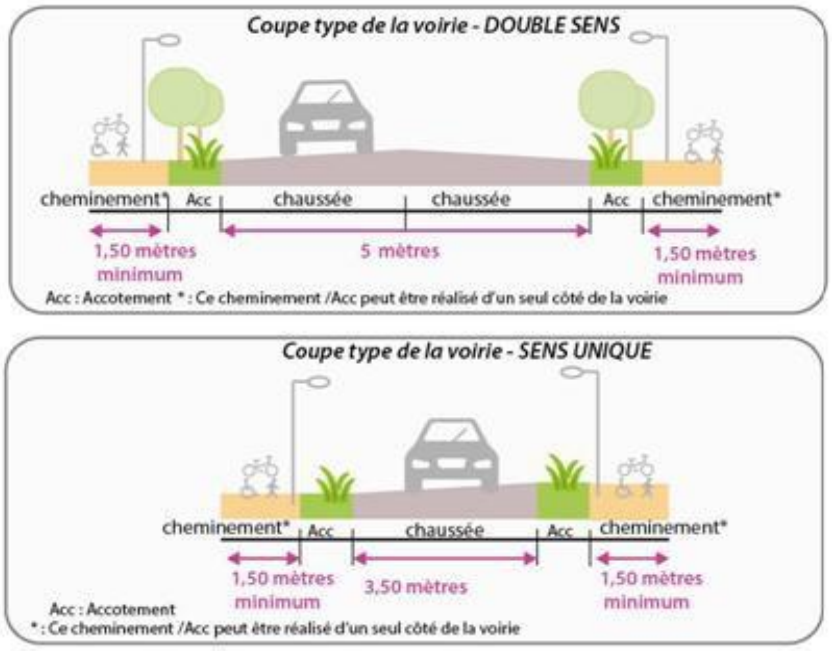


Schéma n°22 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2%.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires

au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

UB 3.2 – Desserte par les réseaux

PRÉAMBULE :

Le pétitionnaire doit se référer aux annexes sanitaires du PLU.

UB 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

UB 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

UB 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.

Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 2 0m² d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100m² d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

UB 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

UB 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

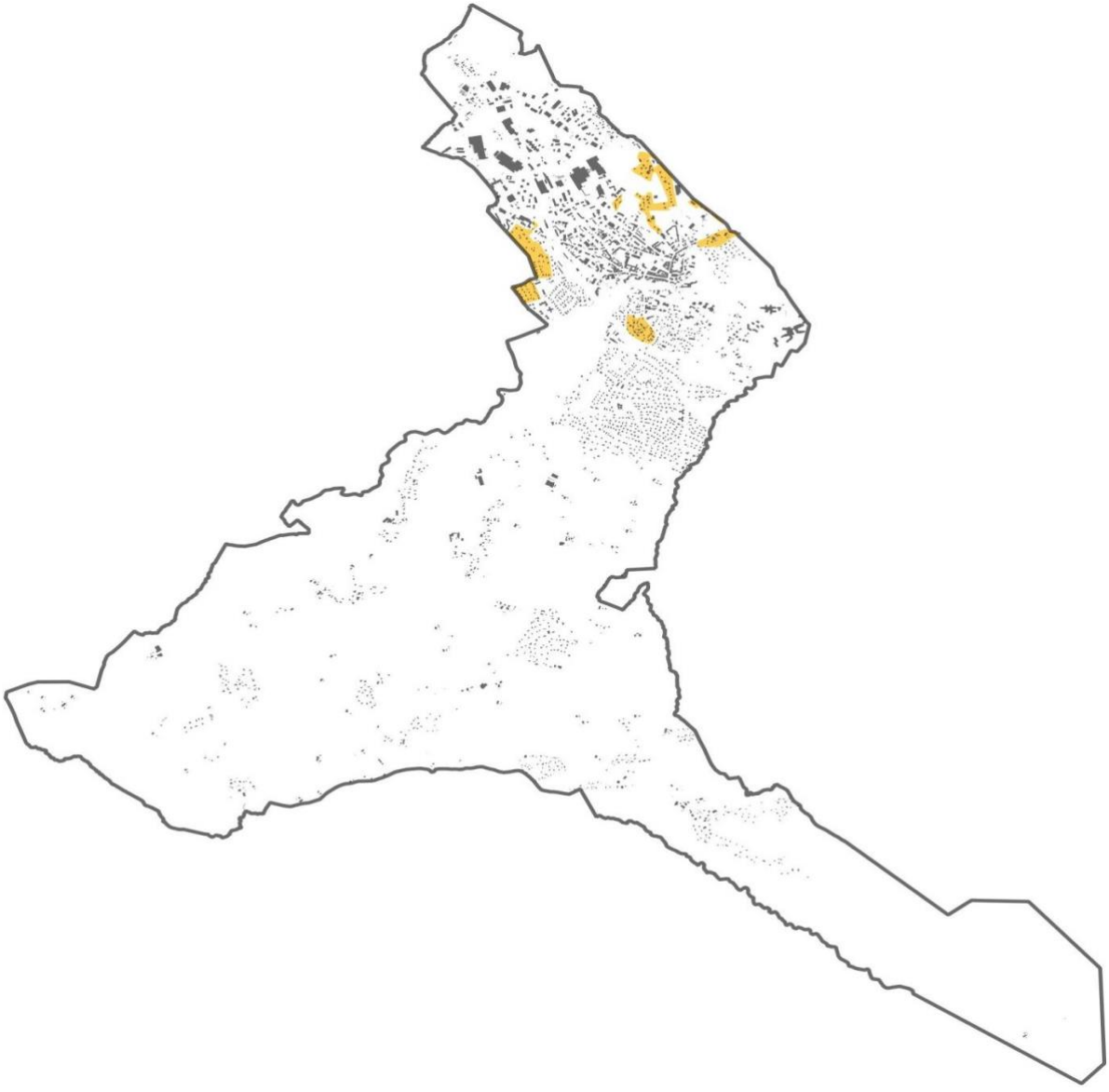
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

UB 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

ZONE UC



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

UC 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	UC
Habitation	Logement	? N°1
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hôtel	✓
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗
	Cinéma	✓
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	? N°2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieu de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	? N°3
	Exploitation forestière	? N3
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	? N°4
	Entrepôt	? N°4
	Bureau	✓

	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Chaque projet, y compris de réhabilitation, doit prévoir un cellier ou une cave d'une surface de plancher minimum de 4 m^2 par logement créé.

N°2: Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés suivant les conditions suivantes :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone,
- toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

N°3 : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension et la réalisation d'annexes des constructions existantes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous-destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'il n'engendre pas pour le voisinage une augmentation des incommodités, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°4 : Les extensions limitées des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Les autres usages et occupations :

Les autres usages et occupations		UC
	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	? N°1
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	? N°2

N°1 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

N°2 : Les ICPE sont autorisées dans la mesure où elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

UC 1.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

UC 1.2.1 - Mixité sociale :

La mixité sociale est définie à l'article 7 « Secteur de mixité sociale au titre du L151-15 du CU » du chapitre 2 : « Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme ».

UC 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme
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.

UC 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

UC 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).
Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement).
Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres. Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,2m.

UC 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul minimum de 4m. En cas d'extension d'une construction principale implantée dans la bande d'implantation, l'extension sera en continuité de l'existant avec un recul minimum de 2 m.

En cas d'accès direct au garage depuis la ou les façades donnant sur le domaine public, un recul de 5 m sera exigé pour des questions de sécurité.

Les garages accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum.

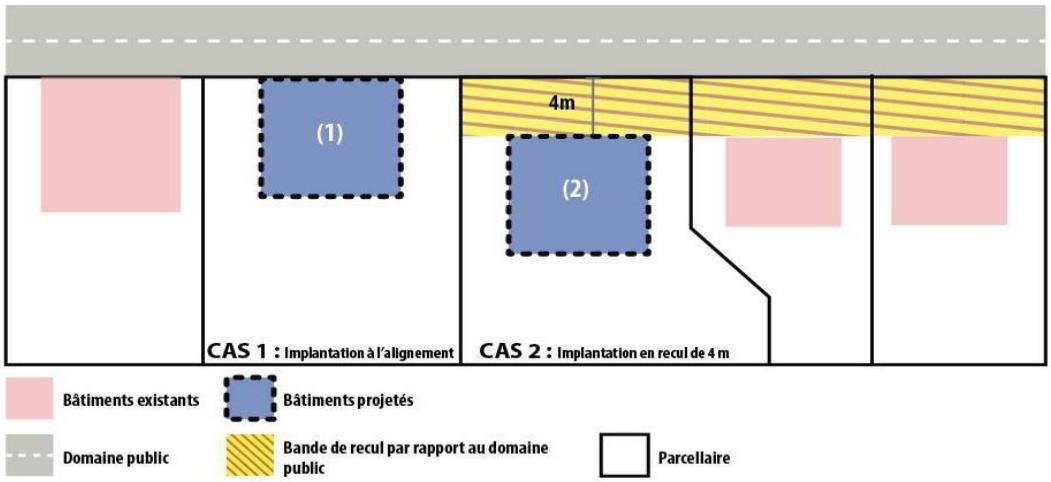


Schéma 23 : Implantation du bâti par rapport au domaine public

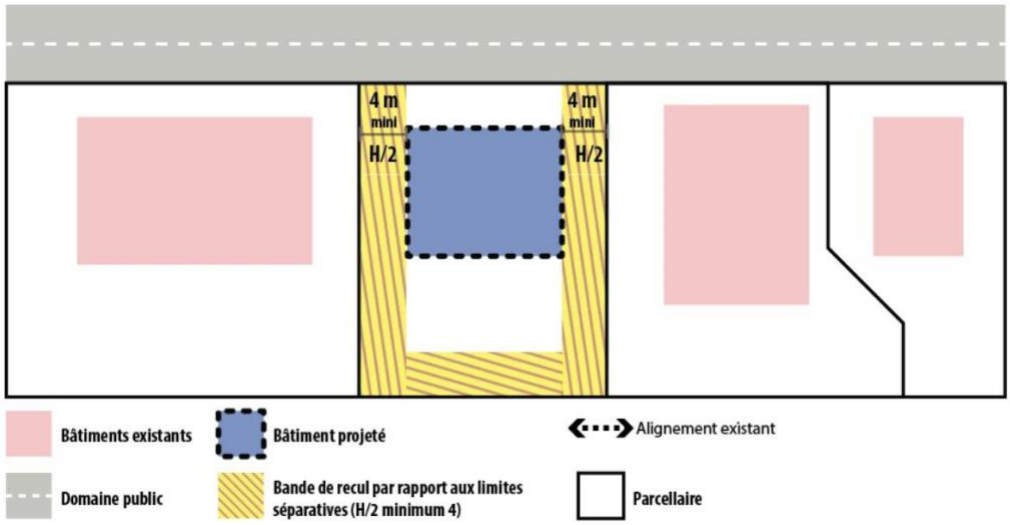
Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

-soit, hors agglomération, à 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277). Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point UC. 2.1.1.2.

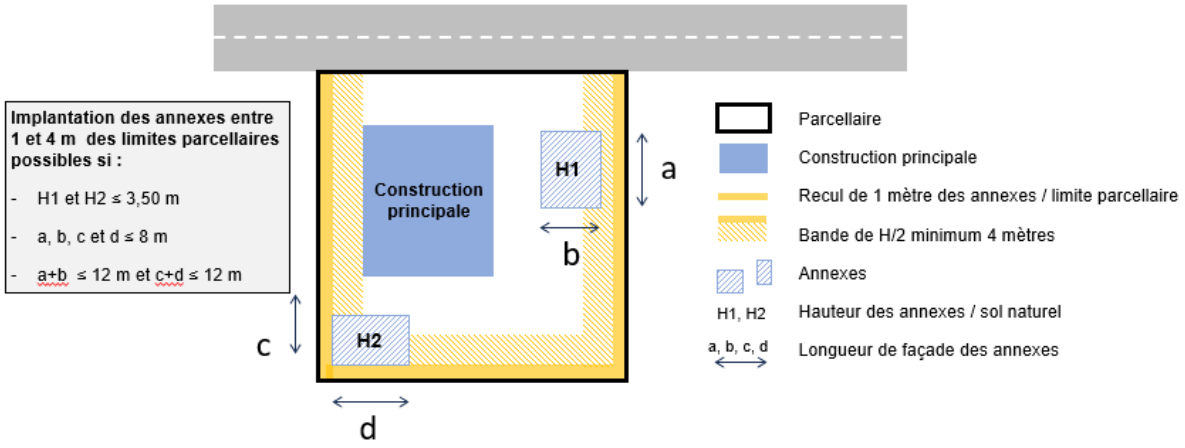
UC 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Les constructions doivent respecter un recul de H/2 (H : Hauteur de la construction projetée) avec un minimum de 4 m.



Dispositions particulières :

- Les rampes d'accès doivent respecter une distance minimale d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades contiguës ne dépasse pas 12 m.



UC 2.1.1.3 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle : _

L'implantation des constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière ou tènement peut se faire :

- soit de façon contiguë (mitoyenneté),
- soit selon un recul minimum égal à la hauteur divisée par deux (H/2) du bâtiment le plus haut (existant ou construit) sans être inférieur à 4 m.

UC 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

UC 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

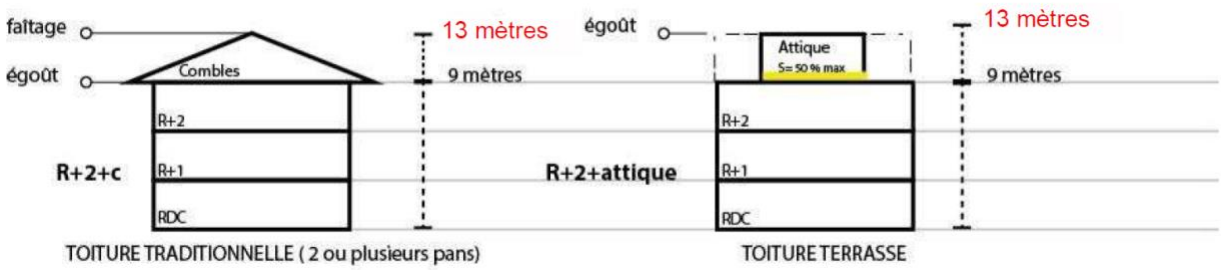


Schéma 24 : Hauteurs des constructions nouvelles

Le gabarit minimum du bâtiment devra être de type R+1+C.

Le gabarit maximum du bâtiment devra être de R+2+Comble ou R+2+Attique, ainsi le bâtiment présentera une hauteur de 13 m maximum.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

UC 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

L'insertion dans le tissu urbain est issue de l'application des règles du présent règlement.

UC 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

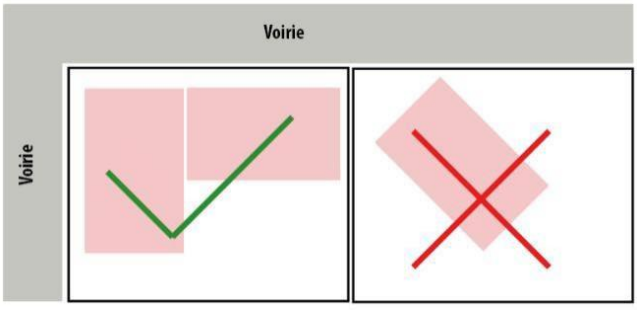


Schéma 25 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés.

Au niveau de la toiture, cela se traduira par un décroché des volumes de toitures terrasses ou à pans impliquant une hauteur différente de la toiture ou de l'égout de toiture, visibles sur les plans d'élévation de façades.

UC 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,30.

UC 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, panneaux solaires ou autres systèmes de production d'énergie renouvelable, devront être intégrés à la construction.

▪ Toitures à pans :

La pente des toitures à pans doit au minimum de 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas…

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

En cas de débords de toit, celui-ci sera de 60 cm minimum, hors annexes.

▪ Toitures plates :

Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

UC 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement.

Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction sans excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, sauf impératifs naturels, motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale dûment justifiés. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation des rampes d'accès aux stationnements ne sont pas concernés par cette limitation de hauteur. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur de 10 m maximum.

En cas d'enrochement présentant un angle marqué (supérieur à 45°), cette longueur maximale s'applique de part et d'autre de l'angle.

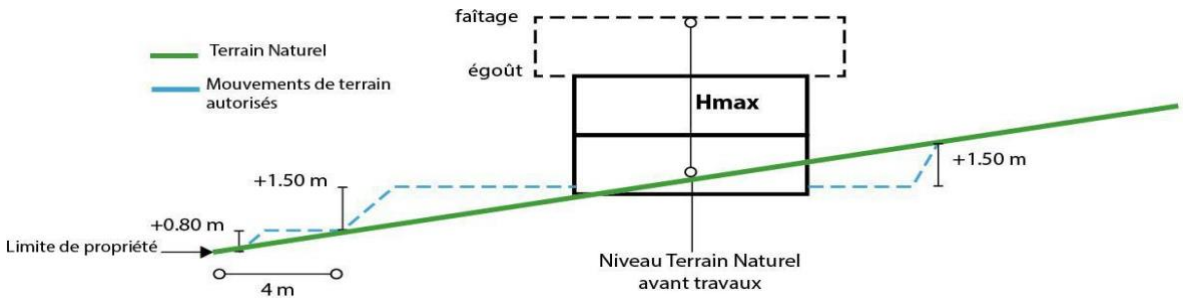


Schéma 26 : Implantation en respect du terrain naturel

Pour rappel, un mur de soutènement n'est pas un mur de clôture : les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m maximum et doivent être réalisés en retrait des limites séparatives, des voies privées et des chemins ruraux :

- Pour un mur d'une hauteur de 1m, un retrait de 1 m minimum par rapport aux limites sera exigé.
- Pour un mur d'une hauteur entre 1 m et 1,50 m, un retrait de 1,50 m minimum par rapport aux limites sera exigé.

Les murs liés à un exhaussement sont interdits, excepté impératif technique lié à la configuration du terrain.

UC 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

UC 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

UC 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

UC 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 m depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

- **Toitures plates :**

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

- **Végétalisation :**

Dans le cas de toiture plate de 12 m^2 ou plus, leur végétalisation doit être de 50 % au minimum.

Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

UC 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

UC 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

UC 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **30 %.**

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnées et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans ce cas de figure une replantation d'arbres devra être prévue de manière à compenser les arbres supprimés, la compensation sera au minimum de 1 pour 1.

UC 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

▪ Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique

Leur hauteur totale (mur bahut inclus) est limitée à 1,20 m au maximum.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

▪ Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux

Leur hauteur totale (mur bahut inclus ou non) est limitée à 1,80 m au maximum.

Elles doivent être composées :

- Soit de grilles ou grillages,
- Soit de panneaux et palissades pleines et rigides, posées sur muret ou non, pour dissimuler les vues sur une terrasse, une piscine ou une baie vitrée. Dans le cas de palissades ou panneaux pleins, la longueur maximale ne pourra excéder 5 m en une seule fois sur le linéaire de clôture.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

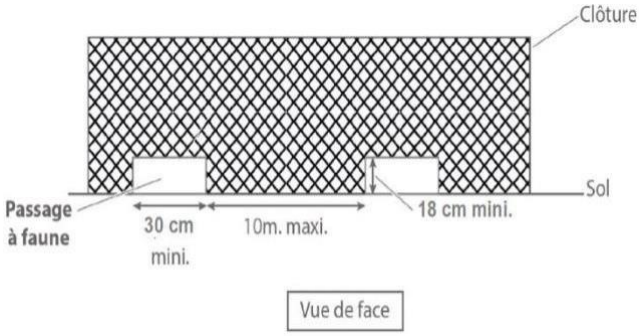


Schéma 27 : Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

▪ Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques

La hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières

de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

UC 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique :

Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque…) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

UC 2.3 - Stationnements

Lecture du tableau : Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure. Il est rappelé qu'il sera exigé une place visiteurs par tranche de 4 logements, cf. page suivante.

Destination	Sous destination	Spécificités	Règles de calculs
Habitation	Logement	Pour les T1/T2	1 place / logement
		A partir du T3	2 places/ logement (BRS compris) 1 place / logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
		Dans le périmètre graphique défini au titre des articles L151-35 et L151-36 du Code de l'urbanisme, sans distinction de taille des logements.	1 place / logement 0,5 place / logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
	Hébergement		1 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		1 place par tranche de 35 m^2 SDP
	Restauration		1 place par tranche de 10 m^2 SDP
	Commerce de gros		1 place par tranche de 100 m^2 SDP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 place par tranche de 30 m^2 SDP
	Hôtel		1,5 place par chambre
	Autre hébergement touristique		1,5 place par chambre
	Cinéma		1 place par tranche de 40 m^2 SDP

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Équipements sportifs	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.
	Autres équipements recevant du public	
	Lieu de culte	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Bureau	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les destinations*

- *Taille des places :*

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.*

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

En cas de réalisation de stationnements aériens, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type evergreen ou équivalent), en dehors des places PMR.

- *Place de stationnement avec recharge électrique :*

Qu'il s'agisse de bâtiments existants ou neufs, il sera fait application des règles définies à l'« article n°10 » du « chapitre 1 : Dispositions juridiques, définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- *Stationnements des cycles :*

*Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°**11**» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

✓ *Dispositions applicables à la destination « logement »*

- *Pour les opérations d'habitat collectif de moins de 20 logements*

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR visiteurs qui doivent être réalisées en stationnement aérien.

- *Pour les opérations d'habitat collectif de 20 logements et plus*

Le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR visiteurs qui doivent être réalisées en stationnement aérien.

Ce seuil de 20 logements est calculé sur la globalité de l'opération quel que soit le nombre de bâtiments la composant.

- *Pour les opérations d'habitat collectif de 10 logements et plus*

Les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes.

- *Par ailleurs, il est exigé :*
  - *une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements.*
  - *Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition relative aux places visiteurs. Les BRS sont pris en compte dans le calcul pour l'application de cette disposition.*
  - *Au minimum un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.*

- *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé au minimum un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.

✓ *Dispositions applicables aux destinations autres que « logement »*

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Pour les opérations nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, celles-ci devront être obligatoirement réalisées en sous-sol, en dehors des places PMR qui peuvent être réalisées en stationnement aérien.

En cas de réalisation de stationnement aérien, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent) sauf place PMR.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie.

UC 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

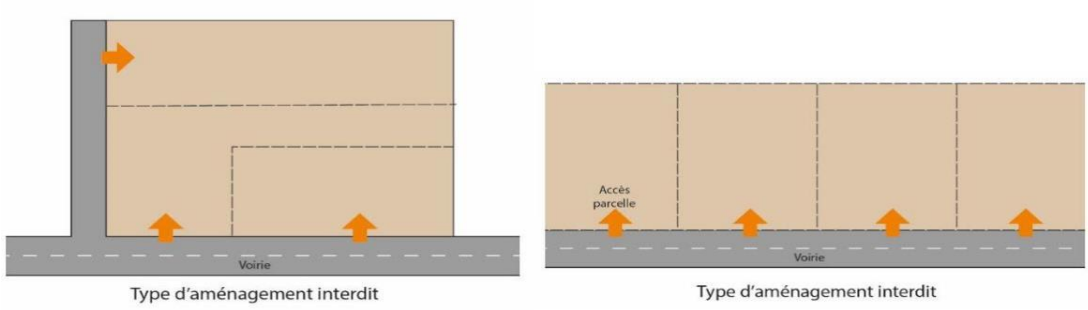


Schéma n° 28 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

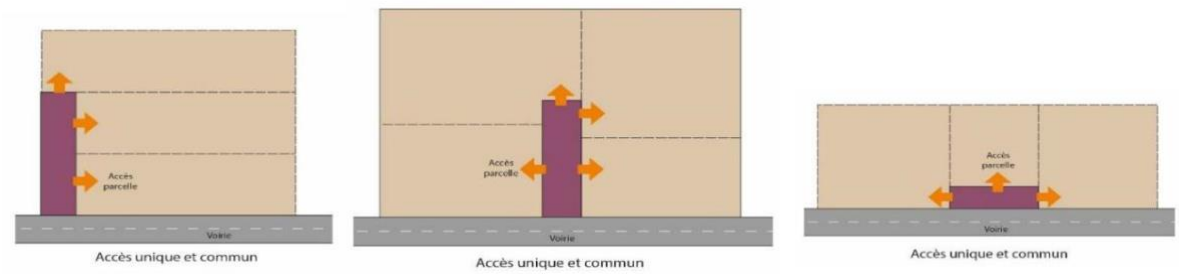


Schéma n°29 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent

le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique (y compris départementale) présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.
Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entrainer de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. Les écoulements existants en bord de voirie publique devront être maintenus et redimensionnés si besoin.

UC 3.1 .2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront respecter les gabarits suivants :

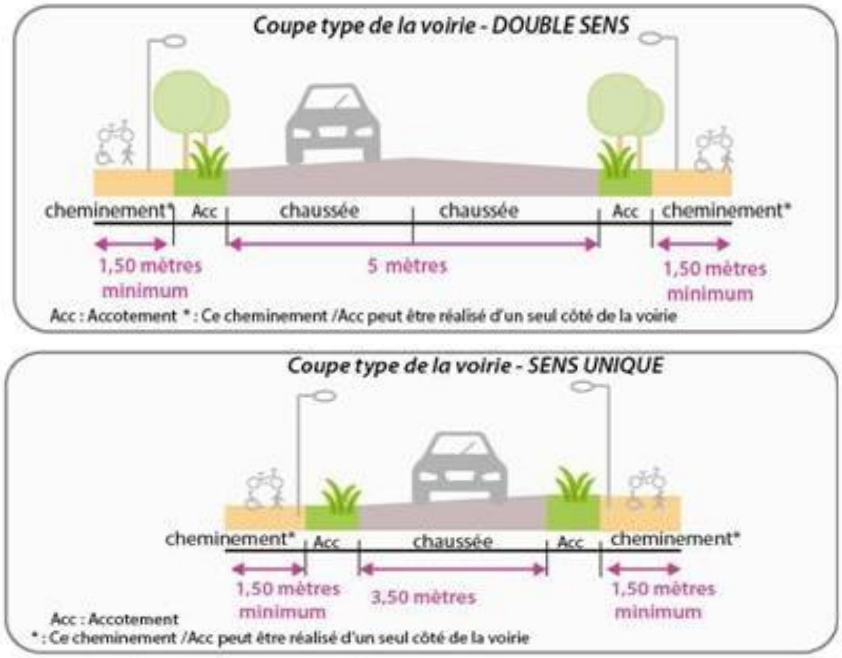


Schéma n° 30 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux

ne doivent pas excéder le 2%.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

UC 3.2 – Desserte par les réseaux



PRÉAMBULE :

Le pétitionnaire doit se référer aux annexes sanitaires du PLU.

UC 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

UC 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

UC 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- Et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

<u>Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :</u>

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.

Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m² d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

UC 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

UC 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

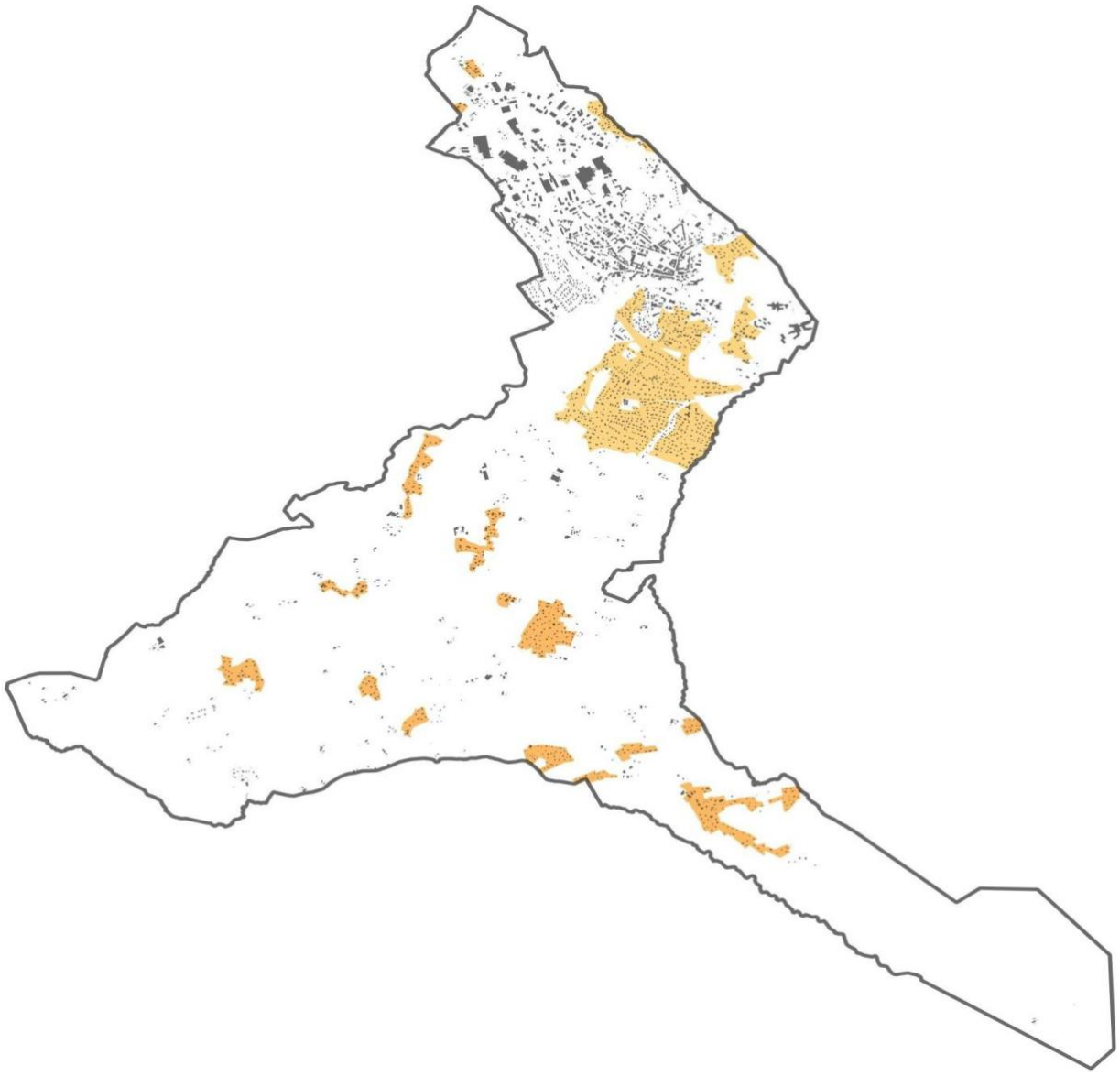
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

UC 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collectifs.

ZONE UD1 et UD2



Lecture du règlement : La zone UD est composée de deux secteurs UD1 et UD2 faisant l'objet de réglementation différentes uniquement sur la question de l'emprise au sol.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

UD 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	UD1/UD2
Habitation	Logement	? N°1
	Hébergement	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hôtel	✓
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	? N°2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✓
	Lieu de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	? N°3
	Exploitation forestière	? N3
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	? N°4
	Entrepôt	? N°4
	Bureau	✗

	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Chaque projet, y compris de réhabilitation, doit prévoir un cellier ou une cave d'une surface de plancher minimum de 4 m^2 par logement créé.

N°2 : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés suivant les conditions suivantes :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone
- toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

N°3 : Seuls la mise aux normes, l'aménagement, l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes de la sous-destination exploitation agricole et de la sous-destination exploitation forestière sont autorisées dès lors que ces travaux sont nécessaires à la pérennité de l'activité et qu'il n'engendre pas pour le voisinage une augmentation des incommodités, ni des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les nouvelles constructions autres que les annexes de ces deux sous-destinations sont interdites.

N°4 : Les extensions limitées des constructions existantes de la sous-destination industrie et entrepôts sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Les autres usages et occupations :

		UD1/UD2
Les autres usages et occupations	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	? **N°1**
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.	✗
	Les ICPE soumise à autorisation	✗

N°1 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

Lecture du règlement : La zone UD est composée de deux sous-secteurs UD1 et UD2, faisant l'objet de réglementation différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers de différences entre ces deux sous-secteurs, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone UD1 et à la zone UD2. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention des dispositions concernant la zone UD1 ou UD2.

UD 1.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

UD 1.2.1 - Mixité sociale :

La mixité sociale est définie à l'article 7 « Secteur de mixité sociale au titre du L151-15 du CU » du chapitre 2 : « Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme ».

UD 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

UD 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

UD 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (poteau de soutènement de la toiture, escaliers, encorbellement.

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres. Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,2 m.

UD 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en recul minimum de 5 m.

En cas d'extension d'une construction principale implantée dans de la bande d'implantation, l'extension sera en continuité de l'existant avec un recul minimum de deux mètres.

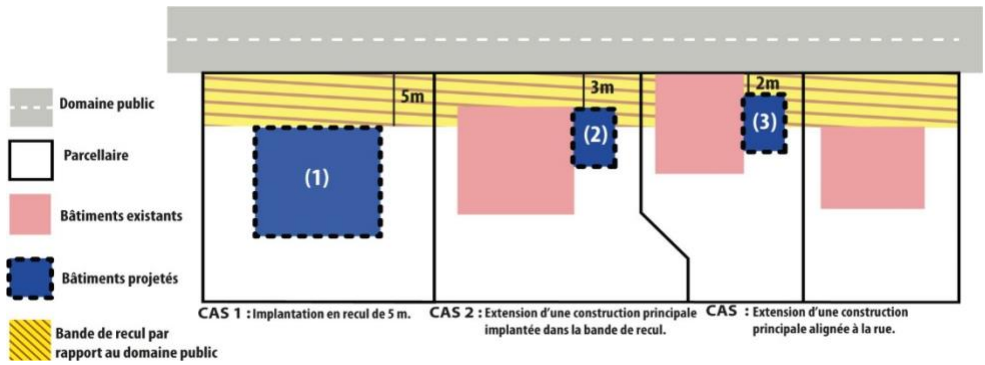


Schéma n°31 : Implantation du bâti par rapport au domaine public

Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

- soit, hors agglomération, à 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277). Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

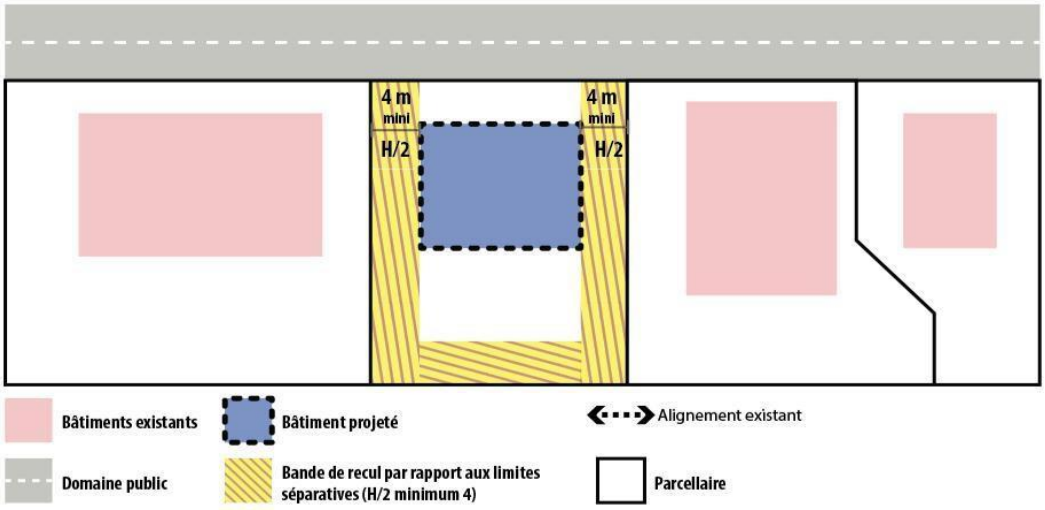
Les garages intégrés ou non, accolés ou non à la construction principale devront respecter un recul de 5 m minimum.

S'ils disposent d'un accès parallèle à l'axe de la voirie ce recul pourra être réduit à 2,50 m.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point UD. 2.1.1.2.

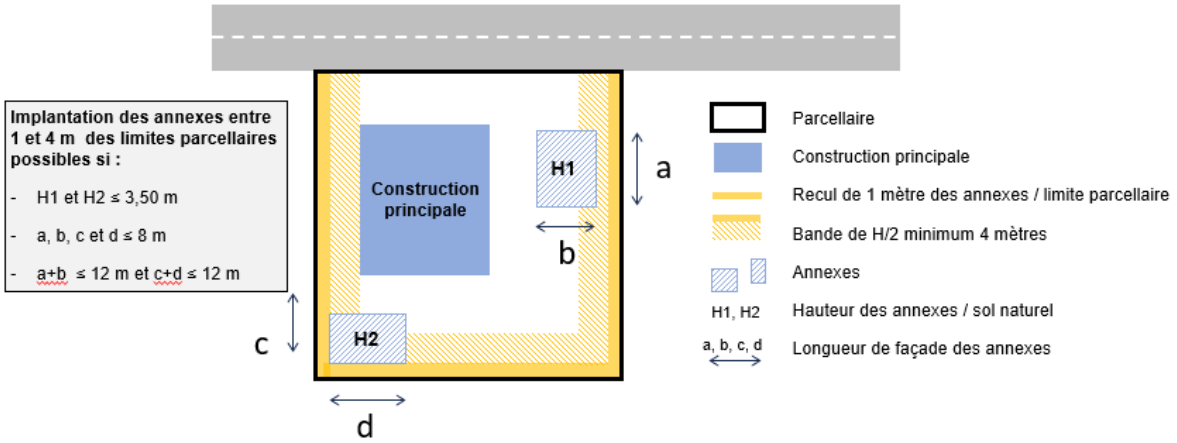
UD 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Les constructions doivent respecter un recul de H/2 (H : Hauteur de la construction projetée) avec un minimum de 4 m.



Dispositions particulières :

- Les rampes d'accès doivent respecter une distance minimale d'un mètre par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes peuvent être implantées à partir d'un mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement, et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades contiguës ne dépasse pas 12 m.



UD 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

L'implantation des constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière ou tènement peut se faire :

- soit de façon contiguë (mitoyenneté)
- soit selon un recul minimum égal à la hauteur de la construction principale sans être inférieur à 4 m.

UD 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

UD 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

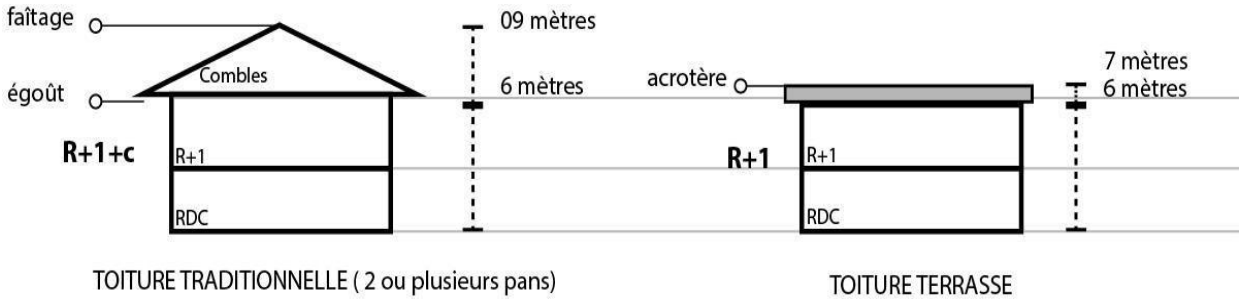


Schéma n°32 : Hauteurs des constructions nouvelles

Le gabarit maximum du bâtiment, avec toitures traditionnelles, devra être de R+1+Comble ou R+1, ainsi le bâtiment présentera une hauteur de 9 m par rapport au terrain naturel et au terrain fini. Pour les bâtiments

proposant des toitures terrasses, la hauteur de devra pas excéder 7 mètres à l'acrotère, au regard de conditions techniques ou architecturales.

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel et au terrain fini.

UD 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

UD 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

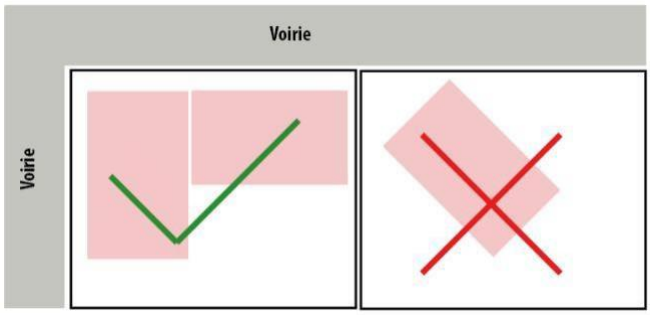


Schéma n° 33 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés.

Au niveau de la toiture, cela se traduira par un décroché des volumes de toitures terrasses ou à pans impliquant une hauteur différente de la toiture ou de l'égout de toiture, visibles sur les plans d'élévation de façades.

Les constructions doivent respecter le rapport hauteur (H) / longueur (L) suivant : Hmax = L – 20 %.

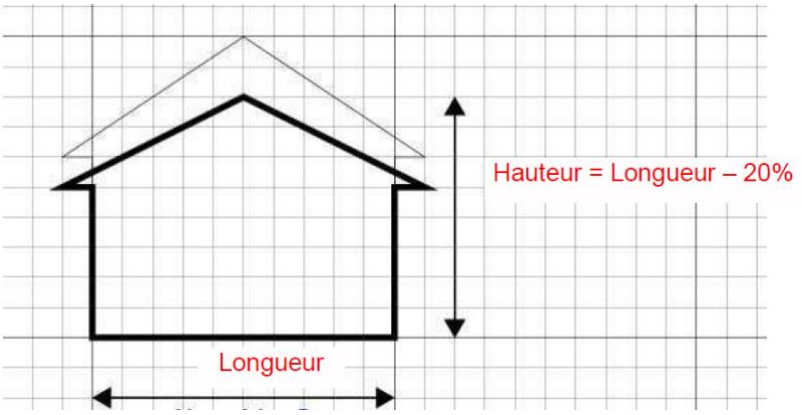


Schéma n° 34 : Mode de calcul de la Hauteur / Longueur : La hauteur prise en compte est le point le plus haut du bâtiment, la longueur prise en compte est la plus grande de la construction.

Les annexes ne sont pas concernées par ces dispositions.

UD 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

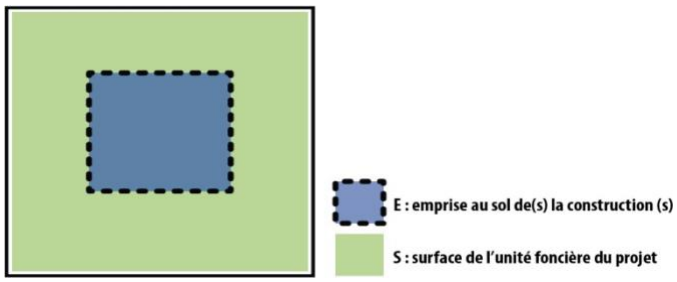
▪ En zone UD1 (secteur en continuité urbaine du centre-ville) :

L'emprise au sol des constructions (E) est fixée par rapport à la surface (S) de l'unité foncière support du projet :

- si S est inférieur ou égale à 400 m^2, alors E = S*0,20
- si S est compris entre 401 m^2 et 700 m^2, alors E = 100 + (S-400) *0,15
- si S est compris entre 701 et 1000 m^2, alors E = 145 + (S-700)*0,10
- si S est égale ou supérieur à 1001 m^2, alors E = 175 +(S-1000)*0,05

▪ En zone UD2 (secteurs urbanisés du coteau) :

- si S est inférieur ou égale à 600 m^2, alors le coefficient d'emprise au sol est de 0,05
- si S est supérieur à 600 m^2, alors le coefficient d'emprise au sol est de 0,20



UD 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, panneaux solaires ou autres systèmes de production d'énergie renouvelable, devront être intégrés à la construction.

▪ Toitures à pans :

La pente des toitures à pans doit être au minimum de 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas, pergolas…

Les toitures à un seul pan sont interdites pour les constructions annexes non accolées aux constructions principales.

En cas de débords de toit, celui-ci sera de 60 cm minimum, hors annexes.

▪ Toitures plates :

Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

UD 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement.

Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre ou affouillement excédant 1,5 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction à l'exception des rampes d'accès aux stationnements. Un mur de soutènement est destiné à la retenue de terrains naturels. Les enrochements ne devront pas dépasser une longueur de 10 m maximum.

En cas d'enrochement présentant un angle marqué (supérieur à 45°), cette longueur maximale s'applique de part et d'autre de l'angle.

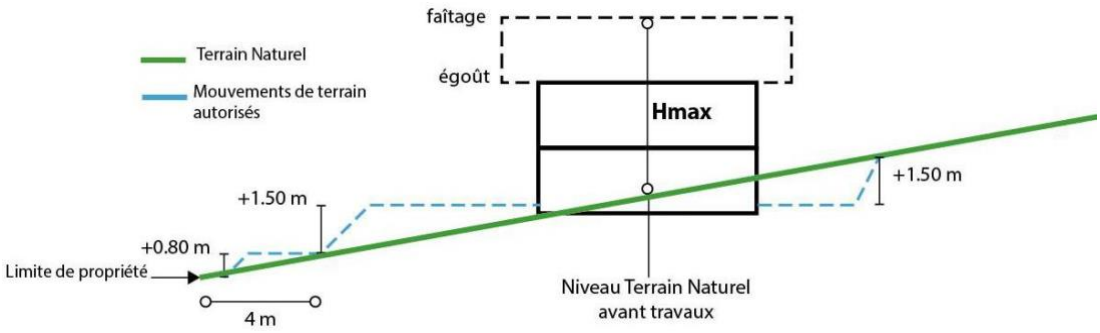


Schéma n°35 : Implantation en respect du terrain naturel

Pour rappel, un mur de soutènement n'est pas un mur de clôture : les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1,50 m maximum et doivent être réalisés en retrait des limites séparatives, des voies privées et des chemins ruraux :

- Pour un mur d'une hauteur de 1m, un retrait de 1 m minimum par rapport aux limites sera exigé.
- Pour un mur d'une hauteur entre 1 m et 1,50 m, un retrait de 1,50 m minimum par rapport aux limites sera exigé.

Les murs liés à un exhaussement sont interdits, excepté impératif technique lié à la configuration du terrain.

UD 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

UD 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

UD 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

UD 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de teintes et de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5m depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

- **Toitures plates :**

Leur végétalisation devra être au minimum de 50 %.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

- **Végétalisation :**

Dans le cas de toiture plate de 12 m^2 ou plus, leur végétalisation doit être de 50 % au minimum.

Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

UD 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

UD 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

UD 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **35 %.**

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnées et/ou plantés.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Dans ce cas de figure une replantation d'arbres devra être prévue de manière à compenser les arbres supprimés, la compensation sera au minimum de 1 pour 1.

UD 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

- **Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique**

Leur hauteur totale (mur bahut inclus) est limitée à 1,20 m au maximum.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- **Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux**

Leur hauteur totale (mur bahut inclus ou non) est limitée à 1,80 m au maximum.

Elles doivent être composées :

- Soit de grilles ou grillages,
- Soit de panneaux et palissades pleines et rigides, posées sur muret ou non, pour dissimuler les vues sur une terrasse, une piscine ou une baie vitrée. Dans le cas de palissades ou panneaux pleins, la longueur maximale ne pourra excéder 5 m en une seule fois sur le linéaire de clôture.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

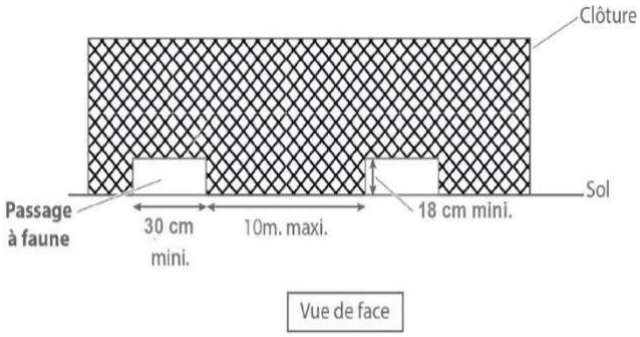


Schéma n° 36 : Exemples de clôtures ou murs permettant le libre passage de la petite faune.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

- **Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques**

La hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

UD 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique :

Toute installation technique (citerne à combustible) cellule de production photovoltaïque…) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

UD 2.3 – Stationnements

Lecture du tableau :
Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau

Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations : Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	Règles de calculs
Habitation	Logements	2 places[9]/ logement, dont une couverte. 1 place / logement, dont une couverte, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
	Hébergement	1 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 35 m² SDP
	Restauration	1 place par tranche de 10 m² SDP
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Hôtel	1,5 place par chambre
	Autre hébergement touristique	1,5 place par chambre
	Cinéma	1 place par tranche de 40 m² SDP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Équipements sportifs	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.
	Autres équipements recevant du public	
	Lieu de culte	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m^2 SDP
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m^2 SDP
	Bureau	1 place par tranche de 30 m^2 SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les destinations*

- *Taille des places :*

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.*

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes, liées à un ou des logements, doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Place visiteurs :*

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 3 logements, en plus des places créées par logements.

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Pour les opérations nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, celles-ci devront être obligatoirement réalisées en sous-sol, en dehors des places PMR qui peuvent être réalisées en stationnement aérien.

En cas de réalisation de stationnement aérien, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent) sauf place PMR.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

En cas de réalisation de stationnements aériens, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent), en dehors des places PMR.

▪ *Place de stationnement avec recharge électrique :*

Qu'il s'agisse de bâtiments existants ou neufs, il sera fait application des règles définies à l'« article n°10 » du « chapitre 1 : Dispositions juridiques, définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

▪ *Stationnements des cycles :*

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11 » du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

✓ *Dispositions applicables à la destination « logement »*

▪ *Pour les opérations d'habitat collectif de moins de 20 logements*

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le volume de la construction principale, en rez-de-chaussée ou en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR visiteurs qui doivent être réalisées en stationnement aérien.

▪ *Pour les opérations d'habitat collectif de 20 logements et plus*

Le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol, en dehors des places visiteurs et PMR visiteurs qui doivent être réalisées en stationnement aérien.

Ce seuil de 20 logements est calculé sur la globalité de l'opération quel que soit le nombre de bâtiments la composant.

▪ *Pour les opérations d'habitat collectif de 10 logements et plus*

Les places de stationnements enterrées ou intégrées au bâtiment principal ne devront pas être closes.

▪ *Par ailleurs, il est exigé :*

- *une place visiteurs par tranche de 4 logements, en plus des places créées par logements.*
- *Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas pris en compte pour l'application de cette disposition relative aux places visiteurs. Les BRS sont pris en compte dans le calcul pour l'application de cette disposition.*
- *Au minimum un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.*

▪ *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé au minimum un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.

✓ *Dispositions applicables aux destinations autres que « logement »*

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

Pour les opérations nécessitant la création de plus de 30 places de stationnement, celles-ci devront être obligatoirement réalisées en sous-sol, en dehors des places PMR qui peuvent être réalisées en stationnement aérien.

En cas de réalisation de stationnement aérien, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type Evergreen ou équivalent) sauf place PMR.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UD 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie.

UD 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

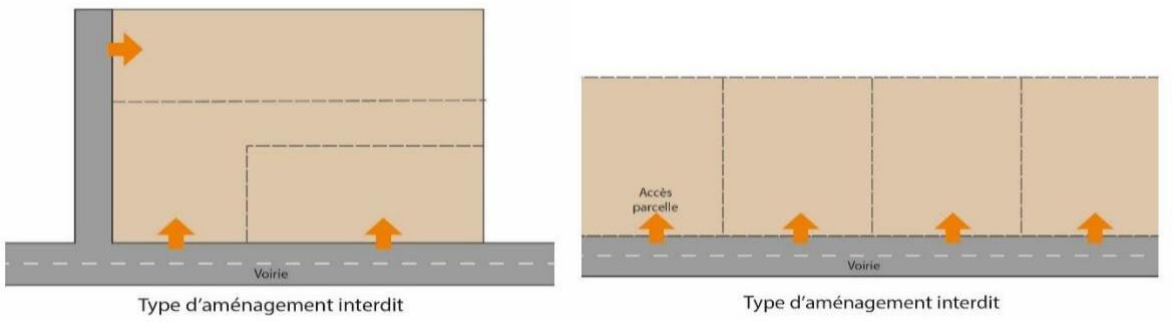


Schéma n°37 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

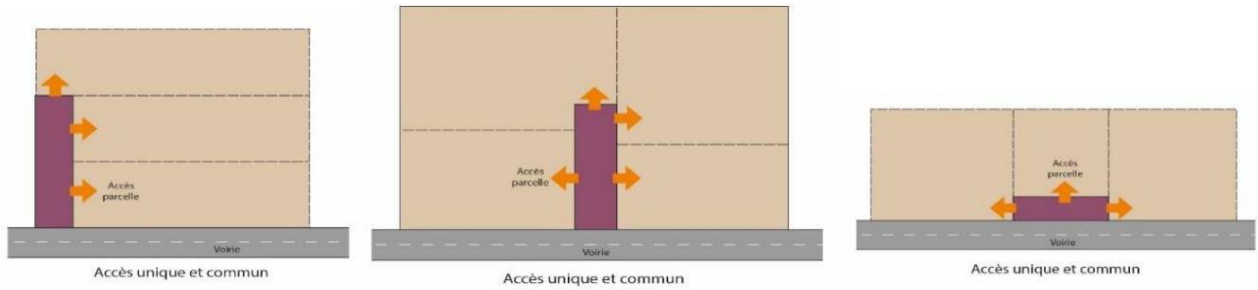


Schéma n° 38 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique (y compris départementale) présentera une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entrainer de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. Les écoulements existants en bord de voirie publique devront être maintenus et redimensionnés si besoin.

UD 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront respecter les principes des gabarits suivants :

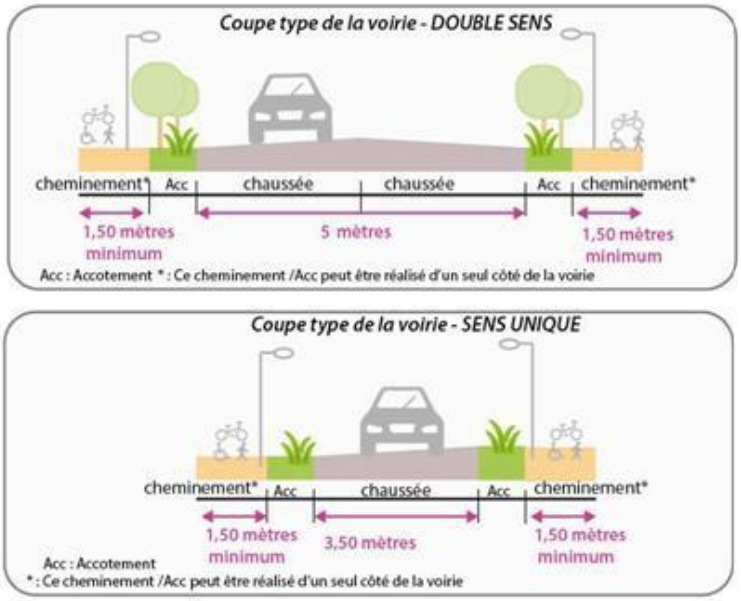


Schéma n°39 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.
La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2 %.
Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

UD 3.2 – Desserte par les réseaux

PREAMBULE :
Le pétitionnaire doit se référer aux annexes sanitaires du PLU.

UD 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

UD 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

UD 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s
si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.

Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m^2 d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m^2 d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

UD 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

UD 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

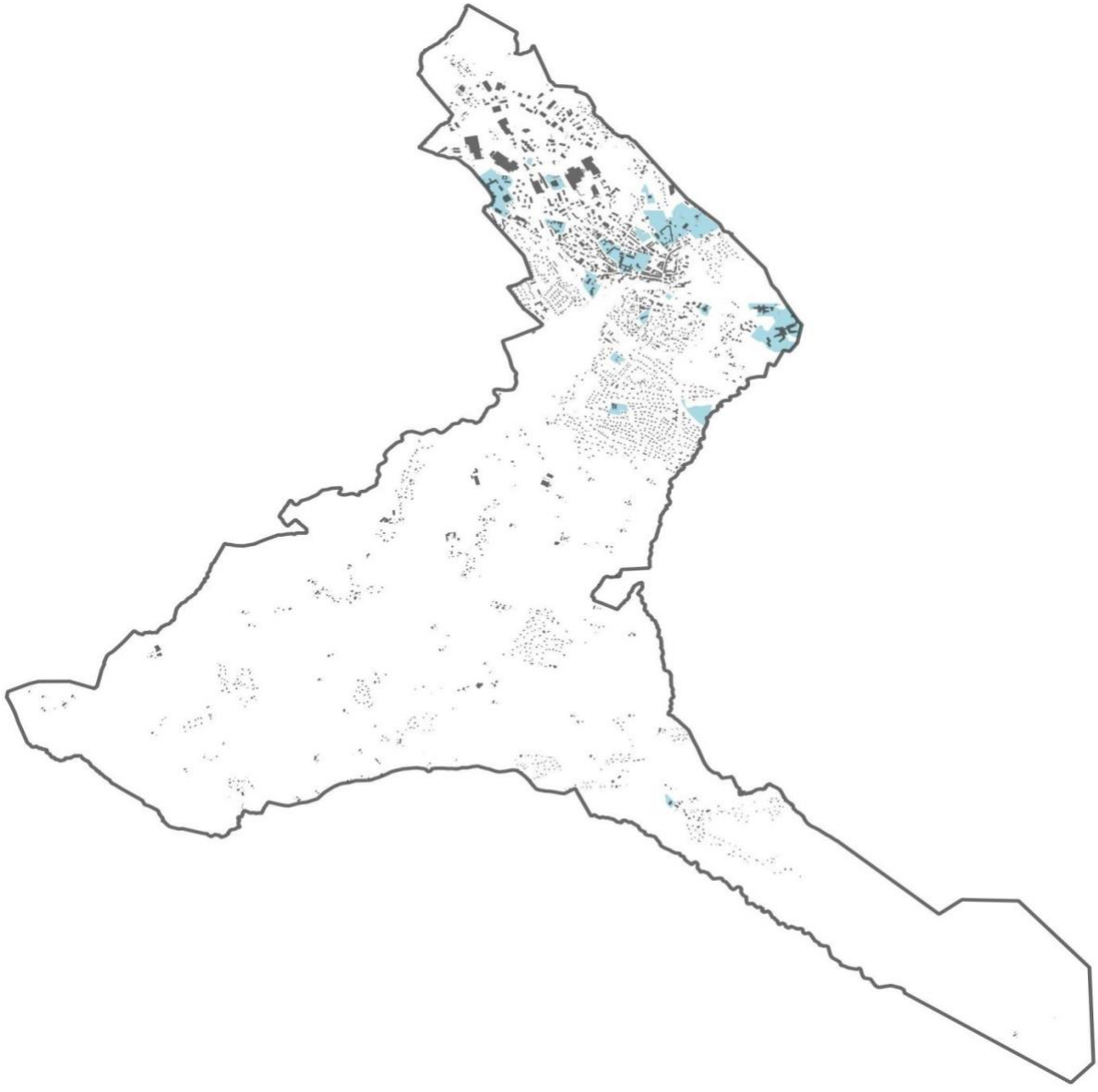
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.
Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

UD 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

ZONE UE

et sous-secteur UE1



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

UE 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	UE	UE1
Habitation	Logement	? N°1	? N°2
	Hébergement	? N°1	? N°2
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
	Hôtel	✗	✗
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗	✗
	Cinéma	✓	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✗
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓	✗
	Équipements sportifs	✓	✗
	Lieu de culte	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Les nouveaux logements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux fonctions des services publics ou d'intérêt collectif.

N°2 : Les logements provisoires et/ou pérenne visant à accueillir les gens du voyage.

Les autres usages et occupations :

Les autres usages et occupations		UE	UE1
	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	✗	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	✓	✓
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.	✗	✓
	Les ICPE soumise à autorisation.	✗	✗

Lecture du règlement :
La zone UE est composée d'un sous-secteur UE1, faisant l'objet de réglementations différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur la zone UE1, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone UE et à la zone UE1. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone UE1.

UE 1.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

UE 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

UE 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

UE 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

UE 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement).

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1.20 m.

UE 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit à l'alignement, soit en recul.

UE 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

- **En zone UE :**

Les constructions peuvent s'implanter, soit en limite séparative, soit respecter un recul de H/2, avec un minimum de 3 m.

- **En zone UE1 :**

Les constructions peuvent s'implanter librement.

UE 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

Non réglementé.

UE 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

UE 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

La hauteur n'est pas réglementée, toutefois le projet de construction doit proposer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

UE 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

UE 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive.

Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés ou proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects…) permettant de rythmer la façade.

Toute construction présentant une façade supérieure à 30 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés.

UE 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,70.

UE 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, panneaux solaires ou autres systèmes de production d'énergie renouvelable, devront être intégrés à la construction.

- **Toitures à pans :**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40 %,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas…

En cas de débords de toit, celui-ci sera de 60 cm minimum, hors annexes.

- **Toitures plates :**

Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

UE 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter au mieux la topographie du terrain avant terrassement.

UE 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

UE 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Non réglementé.

UE 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

UE 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

- **Toitures plates :**

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

- **Végétalisation :**

Dans le cas de toiture plate de 12 m^2 ou plus, leur végétalisation doit être de 50 % au minimum. En cas de mise en place de panneaux photovoltaïques la végétalisation n'est pas requise sur la partie du toit supportant le dispositif.
Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

UE 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

UE 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

UE 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent également être réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.
Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

UE 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux. Leur hauteur doit être de 2 m maximum, sauf impératif technique ou sécuritaire.
L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

UE 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustibles, cellule de production photovoltaïque…) doit faire l'objet d'une bonne intégration.

UE 2.3 - Stationnements

Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations : Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.
Le nombre de stationnements devra répondre aux besoins de l'équipement.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les destinations*

- *Taille des places :*

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.*

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Places dévolues au personnel :*

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

- *Places visiteurs :*

Elles doivent être calibrées en fonction des besoins de l'opération et de la réglementation en vigueur.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

Au moins 50 % de places de stationnements perméables (type evergreen ou équivalent) seront exigées pour le stationnement aérien.

- *Place de stationnement avec recharge électrique :*

Qu'il s'agisse de bâtiments existants ou neufs, il sera fait application des règles définies à l'« article n°10 » du « chapitre 1 : Dispositions juridiques, définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- *Stationnements des cycles :*

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l' « article n°11 » du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Non renseigné

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie.

UE 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entrainer de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie.

UE 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les voiries doivent correspondre aux besoins de l'opération.

UE 3.2 – Desserte par les réseaux

UE 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

UE 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

UE 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.
Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s
si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).
Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.
Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.
Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.

Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables

existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.
De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m² d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

UE.3.2.4– Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.
Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

UE 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

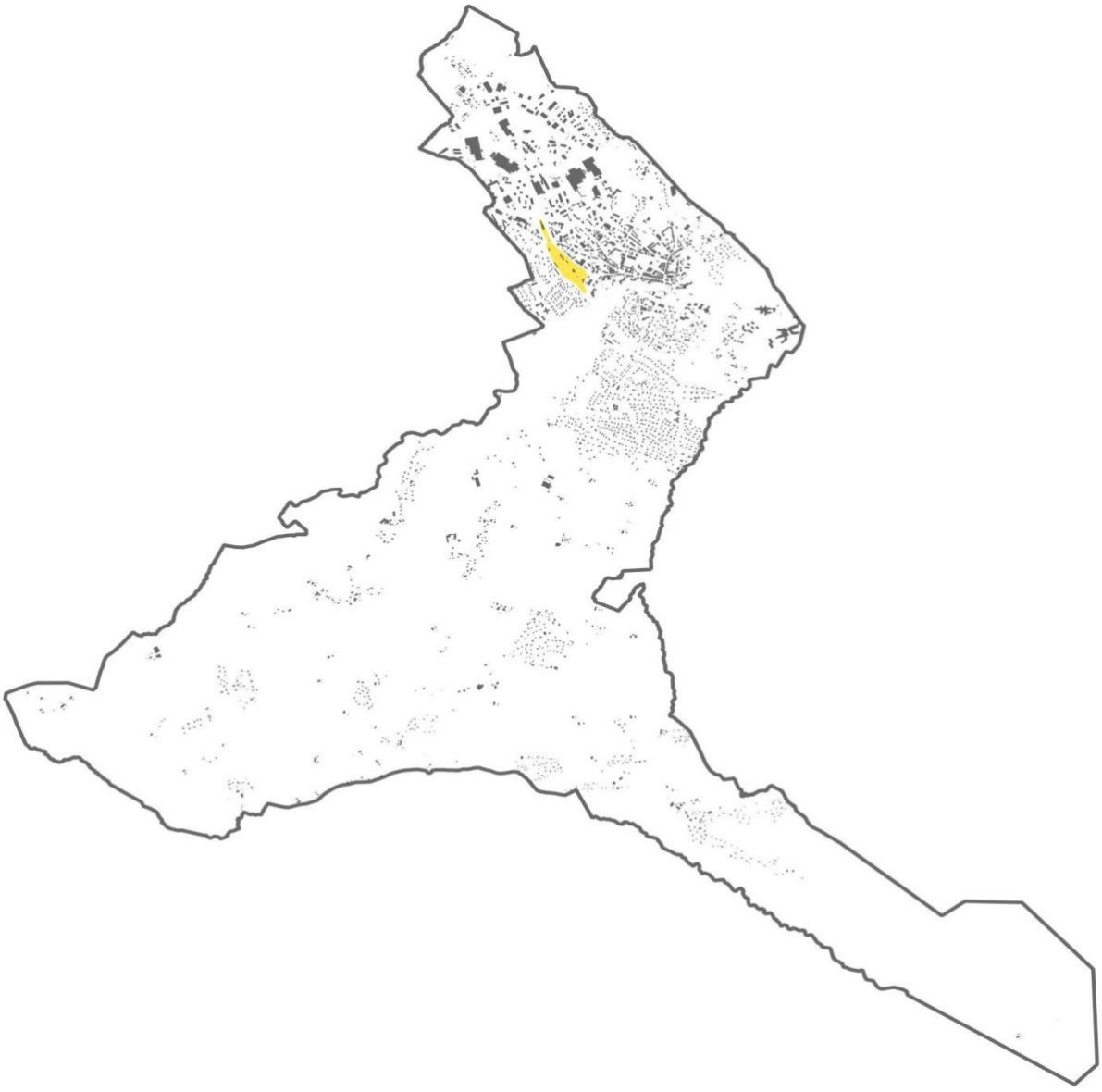
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

UE 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

ZONE UG



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

UG 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	UG
Habitation	Logement	? N°1
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Hôtel	✗
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗
	Cinéma	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieu de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Les nouveaux logements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux fonctions des services publics ou d'intérêt collectif.

Les autres usages et occupations :

		UG
Les autres usages et occupations	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	✗
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	✗

UG 1.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

UG 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

UG 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

UG 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

UG 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement.)

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,2 m.

UG 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions peuvent s'implanter librement, soit à l'alignement, soit en recul.

UG 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Les constructions peuvent s'implanter, soit en limite séparative, soit respecter un recul de H/3, avec un minimum de 3m.

UG 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

Non réglementé.

UG 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

UG 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

La hauteur n'est pas réglementée, toutefois le projet de construction doit proposer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain.

UG 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

UG 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. L'articulation des volumes d'une même construction respectera un plan orthogonal, c'est-à-dire parallèle aux voies.

Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur.

UG 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,70.

UG 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, panneaux solaires ou autres systèmes de production d'énergie renouvelable, devront être intégrés à la construction.

- **Toitures à pans :**

La pente des toitures à pans doit être au minimum de 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40 %,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas…

En cas de débords de toit, celui-ci sera de 60 cm minimum, hors annexes.

- **Toitures plates :**

Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

UG 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter au mieux la topographie du terrain avant terrassement.

UG 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UG 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

UG 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux.

UG 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de

couleurs vives sont interdites.

UG 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

- **Toitures plates :**

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

- **Végétalisation :**

Dans le cas de toiture plate de 12 m^2 ou plus, leur végétalisation doit être de 50 % au minimum.
Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

UG 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

UG 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

UG 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.
Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

UG 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

UG 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique :

Toute installation technique (citerne à combustible) cellule de production photovoltaïque...) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

UG 2.3 – Stationnements

Lecture du tableau :
Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations : Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	Règles de calculs
Habitation	Logement	2 places/ logement
	Hébergement	1 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 35 m² SDP
	Restauration	1 place par tranche de 10 m² SDP
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Hôtel	1,5 place par chambre
	Autre hébergement touristique	1,5 place par chambre
	Cinéma	1 place par tranche de 40 m² SDP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Équipements sportifs	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.
	Autres équipements recevant du public	
	Lieu de culte	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Bureau	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les destinations*

- *Taille des places :*

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.*

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Places dévolues au personnel :*

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

- *Places visiteurs :*

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 3 logements. Elles devront être réalisées en limite d'opérations et être facilement accessibles depuis la voie, si possible en dehors de l'espace clôturé.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

En cas de réalisation de stationnement aérien, ceux-ci doivent être réalisés en matériaux perméables (type evergreen ou équivalent).

- *Place de stationnement avec recharge électrique :*

Qu'il s'agisse de bâtiments existants ou neufs, il sera fait application des règles définies à l'« article n°10 » du « chapitre 1 : Dispositions juridiques, définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles L113-11 à L113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- *Stationnements des cycles :*

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un minimum d'un emplacement réservé pour un deux-roues motorisés par tranche de 8 logements.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie.

UG 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.
Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entrainer de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie.

UG 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les voiries doivent correspondre aux besoins de l'opération.

UE 3.2 – Desserte par les réseaux

UG 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

UG 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

UG 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :
- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement

réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).
Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).
Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.
Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.
Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.
Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m^2 d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m^2 d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

UG 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

UG 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

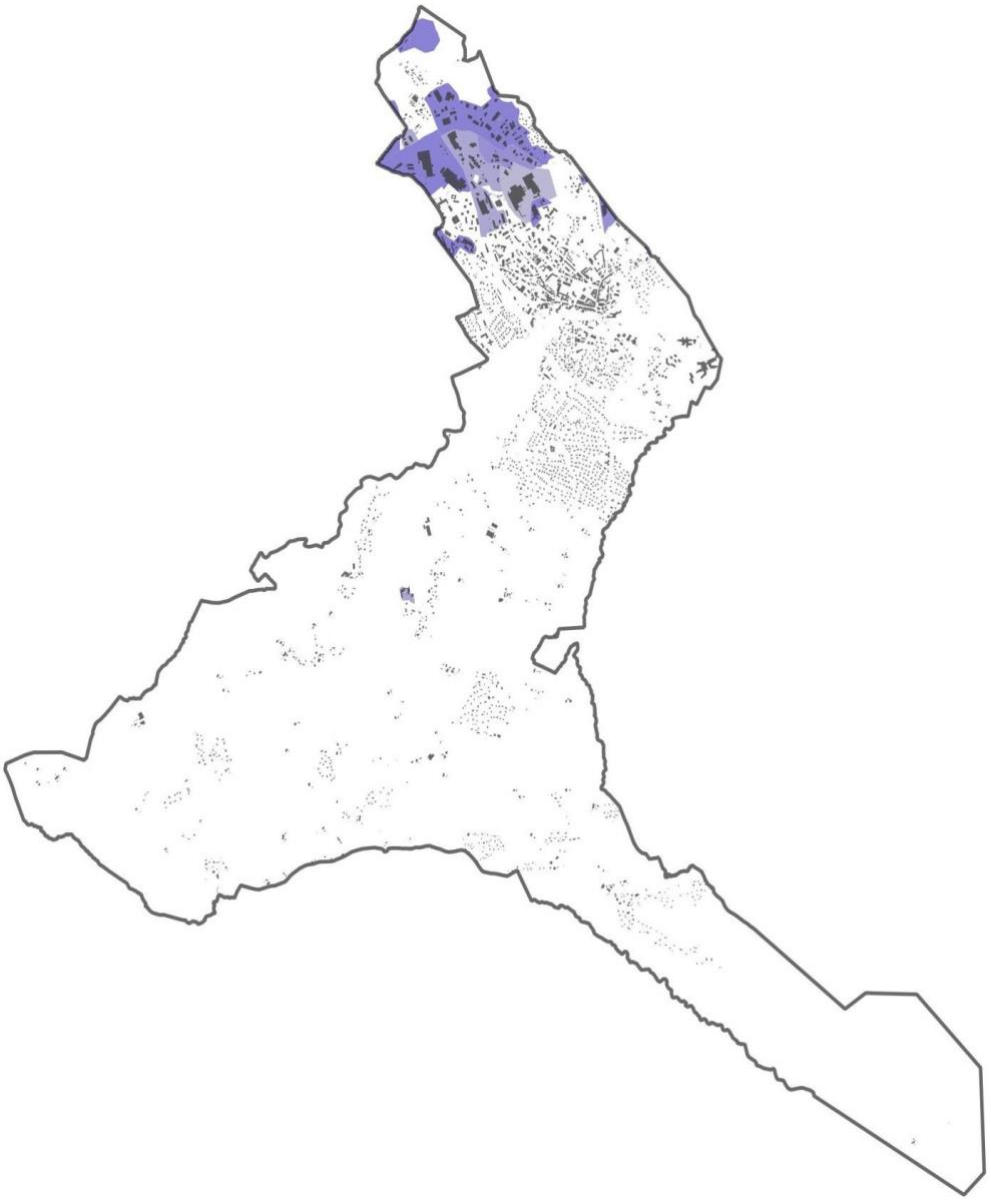
Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

UG 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

ZONE UX (1-2-3-4)

et sous-secteur UX2_1



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

UX 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	UX1	UX2	UX2_1	UX3	UX4
Habitation	Logement	? N°1	? N°1	? N°1	? N°1	? N°1
	Hébergement	✗	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	? N°2	? N°2	? N°3	? N°2	✗ /
	Restauration	✗	✓	✓	✓	✓
	Commerce de gros	✗	✗	✓	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓
	Hôtel	✗	✓	✗	✗	✓
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗	✓
	Équipements sportifs	✗	✗	✗	✗	✗
	Lieu de culte	✗	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✓	✓	✓	✓
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓ /	✗ /	✗ /	? N°4	✗ /
	Entrepôt	✓	✓	✗	✓	✓
	Bureau	✗	✓	✓	✓	✓

	Centre de congrès et d'exposition	✗	✓	✗	✗	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✓	✗	✓	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Les constructions à usages d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 35 m^2 de surface de plancher et de un logement.

N°2 : Pour l'artisanat : les extensions limitées des constructions existantes à usage d'artisanat, dans la limite de 20 % de l'emprise de la construction initiale. Pour le commerce : maintien de l'existant, seules les réfections de façades sont autorisées.

N°3 : Les constructions à usage commerciale compatible avec les prescriptions de la ZACOM[4] du SCoT, à savoir des commerces nouveaux de 300 m^2 et plus de surfaces commerciales. Les constructions artisanales ne sont pas autorisées.

N°4 : Pour l'industrie : les extensions limitées des constructions existantes à usage industriel, dans la limite de 20 % de l'emprise de la construction initiale.

		Toutes zones Ux
Les autres usages et occupations	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	? **N°1**
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables.	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	? **N°2**

Les autres usages et occupations :

N°1 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements

N°2: Si elles sont compatibles avec l'environnement immédiat et si elles n'impliquent pas de gênes et de nuisances.

[4] Zone d'Aménagement Commercial

Lecture du règlement :

La zone UX est composée de sous-secteurs UX1, UX2, UX2_1, UX3, UX4, faisant l'objet de réglementations différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur la zone UX n°, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à toutes les zones UX. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone UX n°.

UX 1.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

UX 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

UX 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

UX 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

UX 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (escaliers, encorbellement.)

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 0,80 m.

UX 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 m. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sont autorisés en dérogation à ces règles dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie.
Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.
Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point UX 2.1.1.2.

UX 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Les constructions pourront s'implanter en limites latérales séparatives des parcelles dans le cas de construction à vocation économique en continuité ou avec un recul minimum de 5 m.
Dans le cadre d'une limite avec une parcelle à vocation d'habitat, la construction à vocation économique devra respecter un recul de 7 m par rapport à la limite séparatives.

UX 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

Non renseigné.

UX 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

UX 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

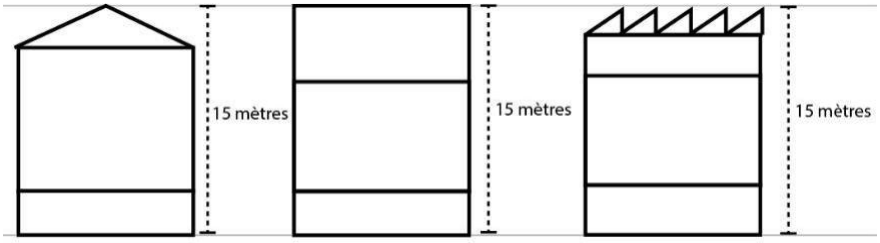


Schéma n° 40 : Hauteurs des constructions nouvelles

La hauteur des constructions est fixée à un maximum de 15 m par rapport au terrain naturel sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (silo-centrale béton…) et superstructure de faible emprise.
La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5,50 m par rapport au terrain naturel.

UX 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

UX 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

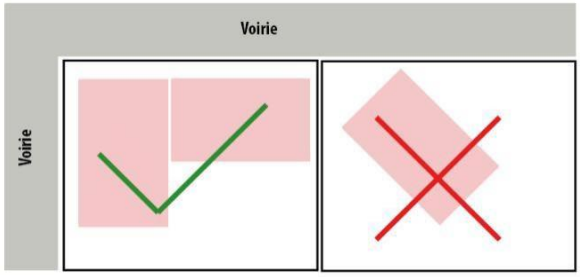


Schéma n°41 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur sur rue doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés ou proposer des éléments architecturaux (couleurs, aspects…) permettant de rythmer la façade.

Cette règle ne s'applique pas à la zone UX4.

UX 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,60.

UX 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

- **Toitures plates :**

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement. Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%. Dans le cas de toitures plates, elles devront être partiellement ou totalement végétalisées.

UX 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction devra être étudiée en fonction de la configuration du terrain et s'adapter au terrain naturel. Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux besoins techniques ou de fonctionnements de ladite construction.

UX 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

UX 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

L'aspect des façades doit être défini comme une résultante des deux facteurs suivants :

- la fonction du bâtiment et la nature des activités accueillies au sein de la construction ;
- la mise en œuvre des matériaux utilisés en cohérence avec le système constructif.

Chaque type de matériaux mis en œuvre en façade doit présenter un aspect, une texture et une couleur uniques.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

UX 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

UX 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

- **Végétalisation des toitures :**

Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

UX 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques et autres devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

UX 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

UX 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **25 %.**

UX 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être à claire-voie d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs hauteurs totales doivent être de 2,40 m maximum, sauf impératif technique ou sécuritaire. Les murs sont limités à une hauteur de 1,20 m maximum.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

UX 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustible) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

UX 2.3 – Stationnements

Lecture du tableau :
Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations :

Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	Règles de calculs
Habitation	Logements	2 places/ logement
	Hébergement	1 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 35 m² SDP
	Restauration	1 place par tranche de 10 m² SDP
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Hôtel	1,5 place par chambre
	Autre hébergement hôtelier touristique	1,5 place par chambre
	Cinéma	1 place par tranche de 40 m² SDP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Lieu de culte	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m² SDP Le nombre de places pourra être dimensionné en fonction de l'activité*.
	Entrepôt	
	Bureau	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération

*Le dimensionnement devra être justifié par le pétitionnaire

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les destinations*

- *Taille des places :*

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.*

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Cas spécifique des projets relevant de la destination « commerce et activités de services », ainsi que des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » :*

Pour toute opération dont le besoin calculé est supérieur à 30 places, au moins 50% des places de stationnement exigibles doivent être intégrées au bâti ou réalisées en infrastructure.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Places dévolues au personnel :*

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

- *Places visiteurs :*

Le nombre de places visiteurs devra être calibré en fonction des besoins de l'entreprise.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

Au moins 50 % de places de stationnements perméables (type Evergreen ou équivalent) seront exigées pour le stationnement aérien. Les espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager.

- *Place de stationnement avec recharge électrique :*

Non renseigné

- *Stationnements des cycles :*

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Non renseigné.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UX 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie.

UX 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

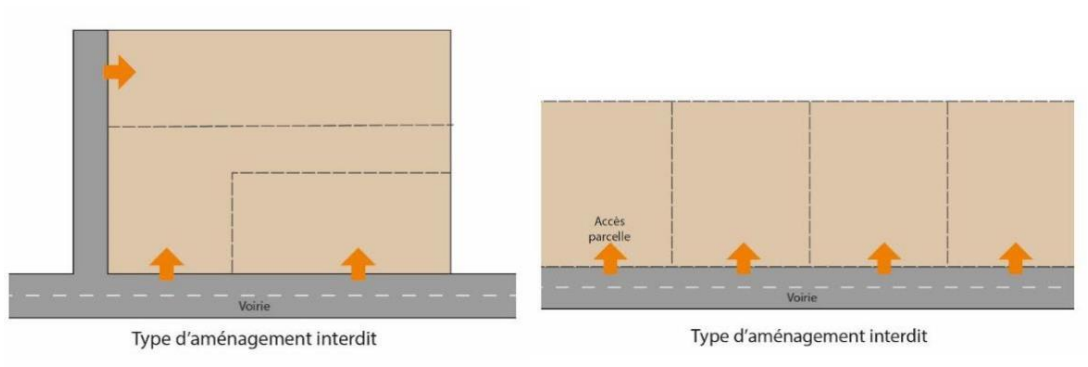


Schéma n°41 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

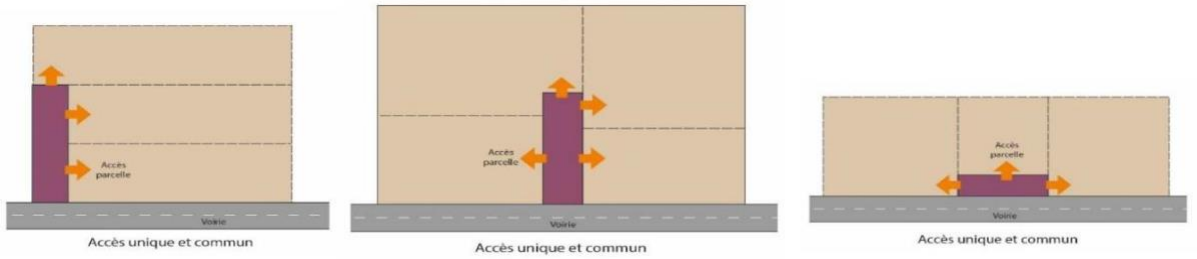


Schéma n° 42 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entrainer de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie.

La gestion des flux de circulation devra faire en sorte de distinguer :

- les flux liés à la desserte des usagers,
- les flux liés à la desserte du personnel,
- les flux liés aux livraisons.

Ils pourront être éventuellement et ponctuellement mutualisés si l'absence de conflit d'usage est justifiée.

UX 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront respecter les gabarits suivants :

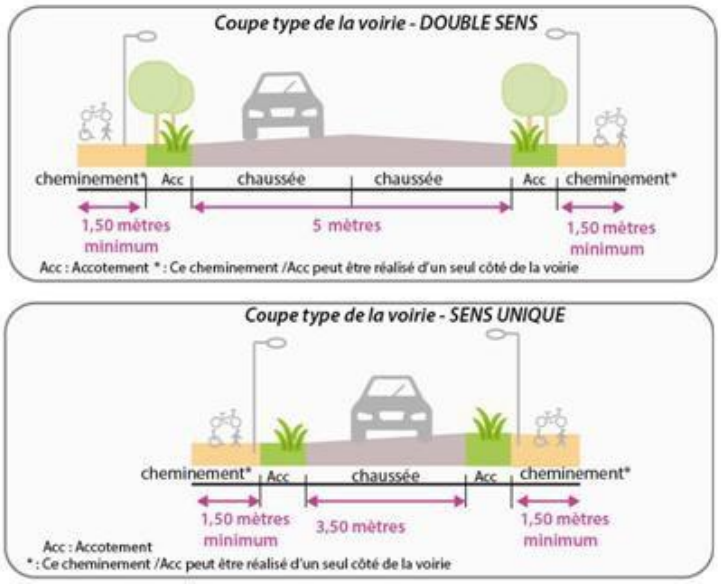


Schéma n°43 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2 %.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

UX 3.2 – Desserte par les réseaux

UX 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

UX 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord de la Communauté de Communes du Pays Rochois avant rejet et raccordement au réseau public d'assainissement.

UX 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.
Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales

conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.
Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s
si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures). Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.
Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.
Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.
Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention- infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet. Pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.
Les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m² d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

UX 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

UX 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

UX 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

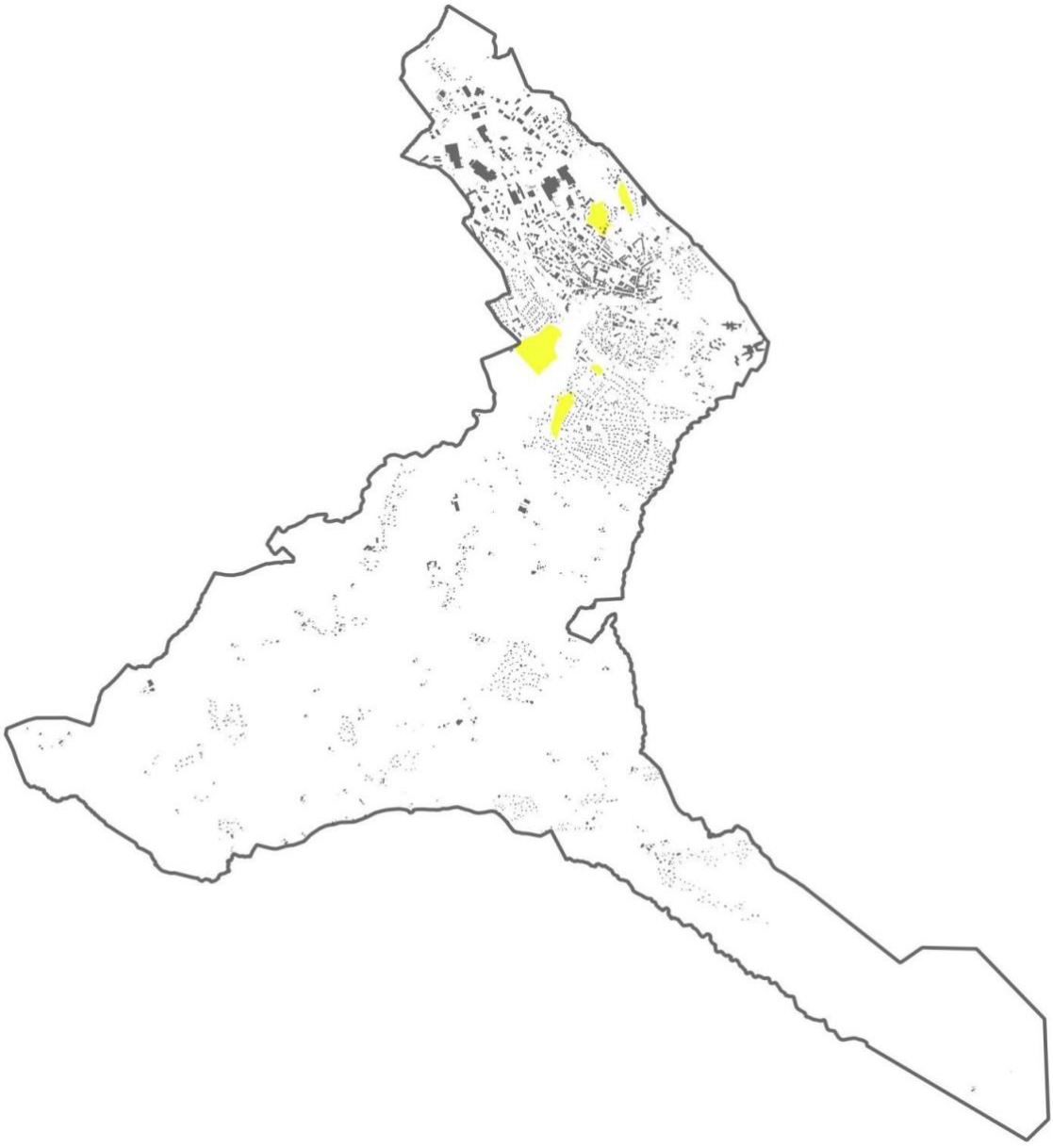
CHAPITRE 4
DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES A URBANISER

Type de zones	Définition
ZONE **1AUB**	*Zone à urbaniser « souple » – Vocation Habitat- Densité forte à modérée*
ZONE **1AUC**	*Zone à urbaniser « souple » – Vocation Habitat- Densité modérée*
ZONE **1AUD**	*Zone à urbaniser « souple » – Vocation Habitat- Densité faible*
ZONE **1AUX4**	*Zone à urbaniser « souple - Vocation Economie – Centre des Expositions*
ZONE **2AU**	*Zone à urbaniser « stricte » - soumise à modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.*

Les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les projets devront être compatibles avec ces dernières.

Les secteurs 2AU « GOUTETTE Nord », « GOUTETTE Sud Lamartine » et « Saint-Joseph » sont uniquement règlementés pour le bâti existant. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU.

ZONES 1AUB - 1AUC - 1AUD



Ces zones sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les projets devront être compatibles avec ces dernières.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

1AU 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	1AUB	1AUC	1AUD
Habitation	Logement	? N°1 et N°1Bis	? N°1	? N°1
	Hébergement	✓	✓	✓
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	? N°2	✗ /	✗ /
	Restauration	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓
	Hôtel	✓	✓	✓
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	? N°3	? N°3	? N°3
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✓	✓	✓
	Lieu de culte	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗
	Bureau	✓	✗	✗

	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Chaque projet, y compris de réhabilitation, doit prévoir un cellier ou une cave d'une surface de plancher minimum de 4 m^2 par logement créé.

N°1bis : Dans le cadre des secteurs 1AUB1 et 1AUB2, faisant l'objet d'un phasage de l'urbanisation. Le secteur 1AUB1 devra faire l'objet d'une urbanisation en phase 1, le secteur 1AUB2 en phase 2. Ainsi, le secteur 1AUB2 pourra être ouvert à l'urbanisation dès lors que 100 % des DAACT[5] de la zone 1AUB1 auront été déposées et non contestées.

N°2 : Les constructions artisanales sont autorisées à condition que par leur dimension, leur nature et la fréquentation induite et leur nature, elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, ni insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes, même en cas de d'accident ou de fonctionnement défectueux. Le commerce de détail est autorisé s'il correspond à un besoin avéré dans le quartier.

N°3 : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés suivant les conditions suivantes :

- l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- ils ne portent pas atteinte à la vocation principale de la zone ;
- toutes les dispositions sont prises pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les autres usages et occupations :

Les autres usages et occupations		Toutes les zones 1AU
	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	? **N°1**
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	✗

N°1 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

[5] Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Lecture du règlement : La zone 1AU est composée de sous-secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd, différenciés par des questions de densité faisant l'objet de réglementation différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur ces trois types de zones, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone 1AUb, 1AUc, 1AUd. Lorsque des différences réglementaires existent entre ces trois zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone concernée.

1AU 1.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

1AU 1.2.1 - Mixité sociale :

La mixité sociale est définie à l'article 7 « Secteur de mixité sociale au titre du L151-15 du CU » du chapitre 2 : « Dispositions liées aux servitudes d'urbanisme ».
Ainsi la prescription visant à définir un pourcentage de logements sociaux doit s'apprécier par rapport au nombre de logements sociaux réalisés sur l'opération, et également par rapport à la surface de plancher de l'opération.

1AU 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme
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.

1AU 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

1AU 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).
Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments techniques (escaliers, encorbellement.)
Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.
Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

1AU 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Implantation par rapport aux voies publiques		
1AUB	**1AUC**	**1AUD**
Se référer à la zone UB	**Se référer à la zone UC**	**Se référer à la zone UD**

1AU 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Implantation par rapport aux limites séparatives		
1AUB	**1AUC**	**1AUD**
Se référer à la zone UB	**Se référer à la zone UC**	**Se référer à la zone UD**

1AU 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelles :

L'implantation des constructions (hors annexes et piscines) sur une même unité foncière ou tènement peut se faire :

- soit de façon contiguë (mitoyenneté),
- soit selon un recul minimum égal à la hauteur divisée par deux de la construction principale la plus haute sans être inférieur à 4 m.

1AU 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

1AU 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

Gabarit et hauteur des constructions		
1AUB	**1AUC**	**1AUD**
Se référer à la zone UB	**Se référer à la zone UC**	**Se référer à la zone UD**

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

1AU 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

1AU 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

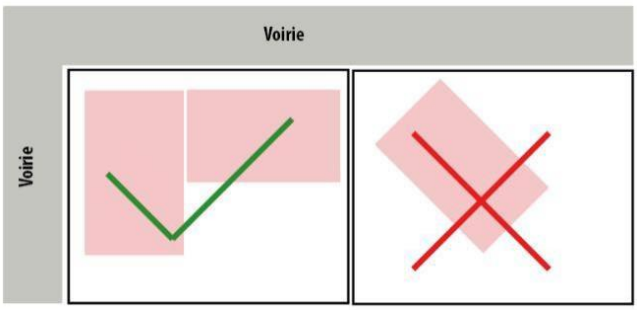


Schéma 33 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

Toute construction présentant une façade supérieure à 15 m de longueur doit être décomposée en plusieurs volumes de hauteur et de recul différenciés.

Au niveau de la toiture, cela se traduira par un décroché des volumes de toitures terrasses ou à pans impliquant une hauteur différente de la toiture ou de l'égout de toiture, visibles sur les plans d'élévation de façades.

1AU 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Emprises au sol bâties		
1AUB	**1AUC**	**1AUD**
Se référer à la zone UB	**Se référer à la zone UC**	**CES = 0.25**

1AU 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, devront être intégrés à la construction.

▪ Toitures à pans :

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas…

En cas de débords de toit, celui-ci sera de 60 cm minimum, hors annexes.

▪ Toitures plates :

Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.
Dans le cas de toitures plates de 12 m^2 ou plus, leur végétalisation doit être de 50 % au minimum.

1AU 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement.

Insertion des constructions dans la pente du terrain		
1AUB	**1AUC**	**1AUD**
Se référer à la zone UB	**Se référer à la zone UC**	**Se référer à la zone UD**

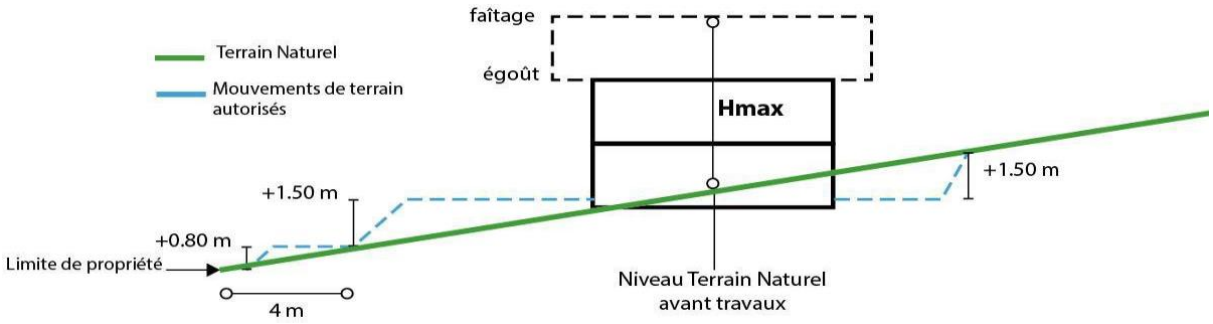


Schéma n°44 : Implantation en respect du terrain naturel

1AU 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

1AU 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

1AU 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites. Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

1AU 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 m depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette dernière disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

- **Toitures plates :**

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

- **Végétalisation :**

La végétalisation des toitures plates devra être au minimum de 50 %.

Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

1AU 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

1AU 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

1AU 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Coefficient d'espaces verts		
1AUB	**1AUC**	**1AUD**
Se référer à la zone UB	**Se référer à la zone UC**	**Se référer à la zone UD**

Au moins 60 % des espaces en pleine terre devront être d'un seul tenant.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnées et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. Un état des lieux des arbres existants devra être réalisé, ils devront être maintenus dans la mesure du possible et fonction de leur état, si leur suppression est justifiée elle devra être compensée par la plantation de nouveaux sujets, en nombre équivalent.

1AU 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

▪ Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique

Leur hauteur totale (mur bahut inclus) est limitée à 1,20 m au maximum

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

▪ Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux

Leur hauteur totale (mur bahut inclus ou non) est limitée à 1,80 m au maximum.

Elles doivent être composées :

- Soit de grilles ou grillages,
- Soit de panneaux et palissades pleines et rigides, posées sur muret ou non, pour dissimuler les vues sur une terrasse, une piscine ou une baie vitrée. Dans le cas de palissades ou panneaux pleins, la longueur maximale ne pourra excéder 5 m en une seule fois sur le linéaire de clôture.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

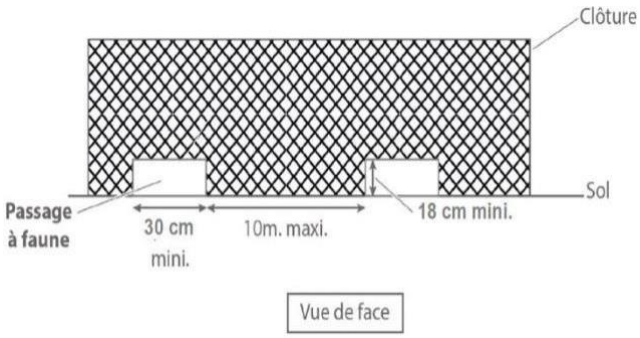


Schéma n° 36 : Exemples de clôtures ou murs permettant le libre passage de la petite faune.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

- **Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques,**

La hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

1AU 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétique :

Toute installation technique (citerne à combustible) cellule de production photovoltaïque…) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

1AU 2.3 – Stationnements

Lecture du tableau :

Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations : Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Destination	Sous destination	Spécificités	Règles de calculs
Habitation	Logements	Pour les T1/T2	1 place / logement

		A partir du T3	2 places / logement
	Hébergement		1 place par chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		1 place par tranche de 35 m^2 SDP
	Restauration		1 place par tranche de 10 m^2 SDP
	Commerce de gros		1 place par tranche de 100 m^2 SDP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		1 place par tranche de 30 m^2 SDP
	Hôtelier		1,5 place par chambre
	Autre hébergement touristique		1,5 place par chambre
	Cinéma		1 place par tranche de 40 m^2 SDP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		1 place par tranche de 30 m^2 SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		1 place par tranche de 40 m^2 SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		1 place par tranche de 40 m^2 SDP
	Salles d'art et de spectacles		1 place par tranche de 40 m^2 SDP
	Équipements sportifs		Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.
	Lieu de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place par tranche de 100 m^2 SDP
	Entrepôt		1 place par tranche de 100 m^2 SDP
	Bureau		1 place par tranche de 30 m^2 SDP
	Centre de congrès et d'exposition		Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

1AUB	1AUC	1AUD
Se référer à la zone UB	**Se référer à la zone UC**	**Se référer à la zone UD**

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie.

1AU 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutefois pour des raisons d'aménagement interne, notamment en cas de tènement d'une surface importante, un second accès pourra être toléré pour éviter des linéaires de voirie trop importants.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

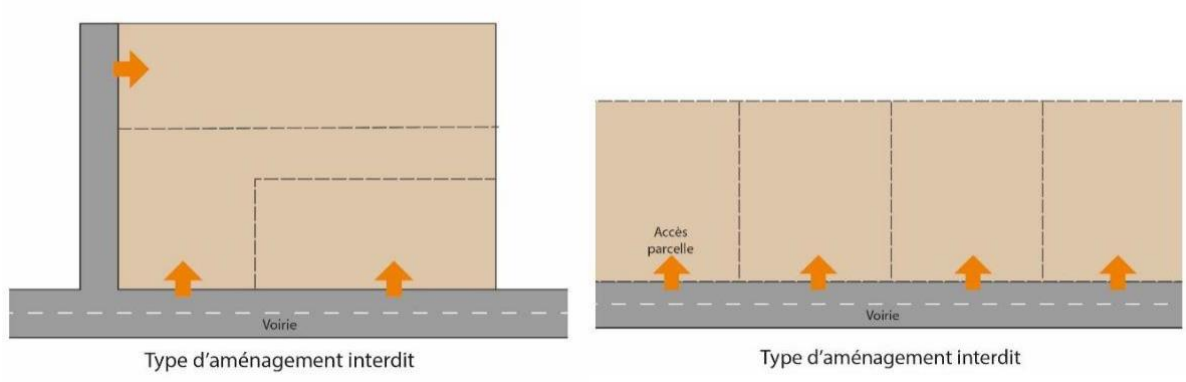


Schéma n°46 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

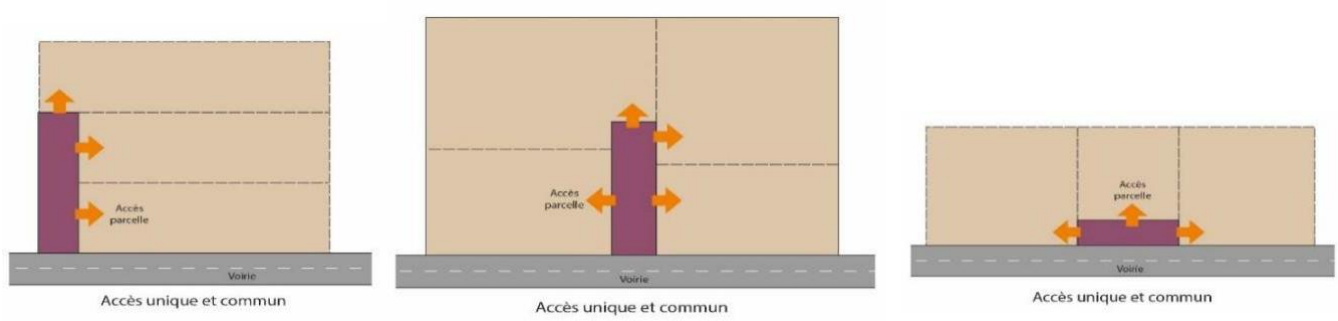


Schéma n°47 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entrainer de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie.

1AU 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :

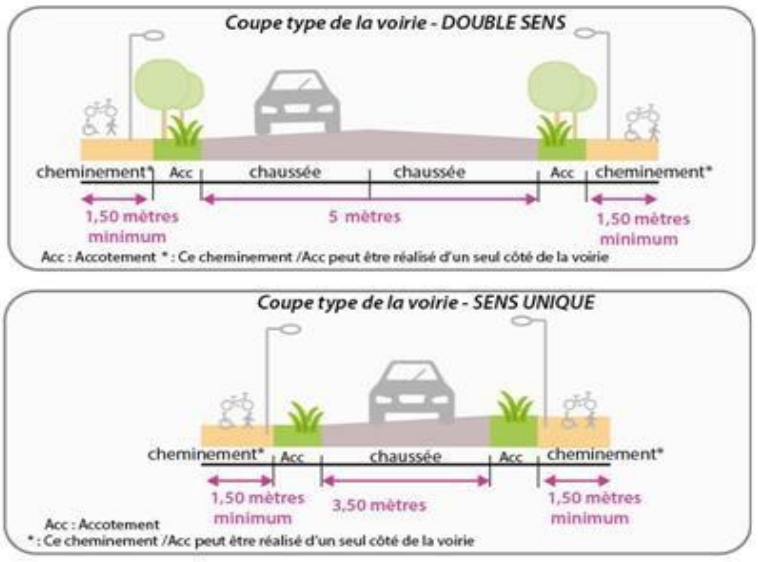


Schéma n° 48 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à sens unique ou à double sens.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2 %.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

1AU 3.2 – Desserte par les réseaux



PREAMBULE
Le pétitionnaire doit se référer aux annexes sanitaires du PLU.

1AU 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

1AU 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

1AU 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.

Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-

infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m² d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

1AU 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

1AU 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

1AU 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

ZONES 1AUX4



Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les projets devront être compatibles avec cette dernière.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

1AUX 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	1AUX4
Habitation	Logement	? N°1
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hôtel	✓
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗
	Cinéma	✓
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✗
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Lieu de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✓
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Les constructions à usages d'habitation destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 50 m^2 de surface de plancher et d'un seul logement.

Les autres usages et occupations :

		1AUX4
Les autres occupations et usages	Les dépôts de matériaux. les affouillements et exhaussements non liés à l'assise de toute nature.	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	? N°1
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	✗

N°1 : Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage sont autorisés s'ils ont une capacité d'accueil qui n'excède pas deux emplacements.

1AUX 1.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

1AUX 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

1AUX 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme
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.

1AUX 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUX 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :
Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).
Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement.)
Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.
Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

1AUX 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 m. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sont autorisés en dérogation à ces règles dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie.

Cependant, dans certains cas, pour des questions de sécurité et d'accessibilité, il peut être imposé un recul différent.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point 1AUX 2.1.1.2.

1AUX 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux :

Les constructions pourront s'implanter en limites latérales séparatives des parcelles dans le cas de construction en continuité ou avec un recul minimum de 5 m.

1AUX 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

Non renseigné.

1AUX 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

1AUX 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

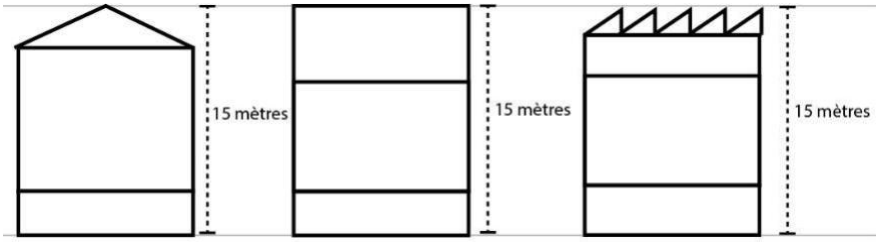


Schéma n°49 : Hauteurs des constructions nouvelles

La hauteur des constructions est fixée à un maximum de 15 m par rapport au terrain naturel sauf impératif technique lié à la nature même de l'activité (silo-centrale béton…) et superstructure de faible emprise.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

1AUX 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain :

Non renseigné.

1AUX 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Les constructions présenteront une volumétrie simple et massive. Elles seront implantées parallèlement aux voies principales.

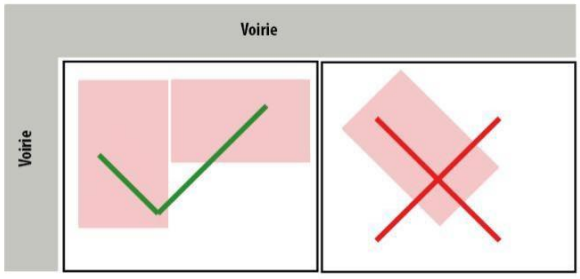


Schéma n°50 : Implantation des bâtiments parallèles aux voies principales.

1AUX 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,60.

1AUX 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les dispositifs techniques en toiture, hors cage d'ascenseur, panneaux solaires ou autres systèmes de production d'énergie renouvelable, devront être intégrés à la construction.

- **Toitures à pans :**

La pente des toitures à pans doit être supérieure ou égale à 40 %. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40 %,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas…

En cas de débords de toit, celui-ci sera de 60 cm minimum, hors annexes.

- **Toitures plates :**

Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

1AUX 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

1AUX 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUX 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

1AUX 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.

1AUX 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux. Les teintes de couleurs vives sont interdites.

1AUX 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

Dans les cas de toitures plates leur végétalisation devra être au minimum de 50%.
Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

- **Végétalisation :**

Dans le cas de toitures plates de 12 m^2 ou plus, leur végétalisation doit être de 50 % au minimum.

Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

1AUX 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

1AUX 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

1AUX 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Le Coefficient d'Espaces Vert en pleine terre est fixé à **15 %.**

1AUX 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être à claire-voie d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs matériaux, leurs couleurs et leurs hauteurs totales doivent être de 2,40 m maximum, sauf impératif technique ou sécuritaire. Les murs sont limités à une hauteur de 1,20 m maximum.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.
Les clôtures réalisées en bordure de voie doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.

1AUX 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustible) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

1AUX 2.3 – Stationnements

Lecture du tableau : Le tableau ci-dessous détermine les règles de calculs par sous-destination. Les sous-destinations non autorisées dans la zone (article 1 et 2) restent interdites quand bien même elles peuvent être mentionnées dans ce tableau récapitulatif.

Dimensionnement minimal du nombre de stationnements en fonction des destinations et sous destinations : Si le calcul du nombre de stationnements n'est pas un nombre entier, il sera arrondi à l'unité supérieure.

Habitation	Logements	2 places/ logements
	Hébergement	1 place / chambre
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 35 m^2 SDP
	Restauration	1 place par tranche de 10 m^2 SDP
	Commerce de gros	1 place par tranche de 100 m^2 SDP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 30 m^2 SDP
	Hôtel	1,5 place par chambre

	Autre hébergement touristique	1,5 place par chambre
	Cinéma	1 place par tranche de 40 m² SDP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 40 m² SDP
	Équipements sportifs	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.
	Lieu de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Exploitation forestière	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Entrepôt	1 place par tranche de 100 m² SDP
	Bureau	1 place par tranche de 30 m² SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'exploitation.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places est dimensionné au regard des besoins de l'opération.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les destinations*

- *Taille des places :*

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.*

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Places dévolues au personnel :*

Les emplacements de stationnements dévolus au personnel doivent être distincts de ceux prévus pour les visiteurs (clientèle, usager, fournisseur).

- *Places visiteurs :*

Le nombre de places visiteurs devra être calibré en fonction des besoins de l'entreprise.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

Au moins 50 % de places de stationnements perméables (type Evergreen ou équivalent) seront exigées pour le stationnement aérien Les espaces devront faire l'objet d'un traitement paysager.

- *Stationnements des cycles :*

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Non renseigné.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1AUX 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique. Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

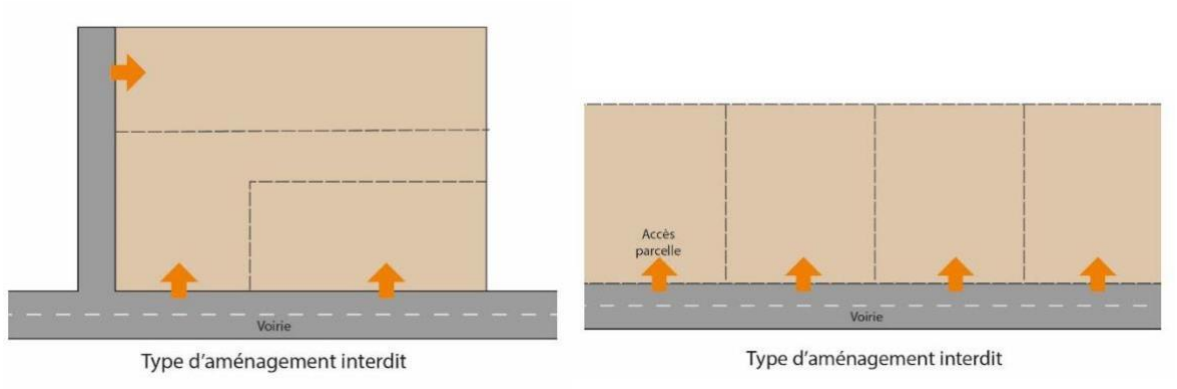


Schéma n° 50 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès interdits.

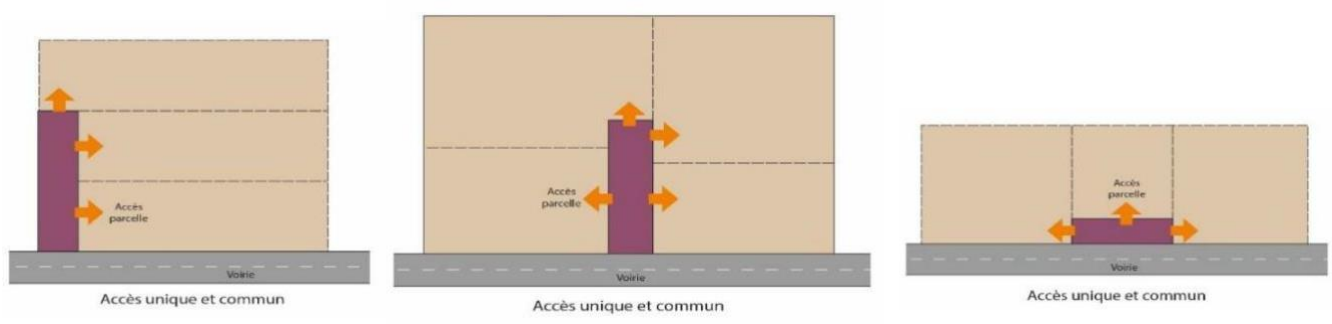


Schéma n°51 : Schéma à valeur illustrative concernant les types d'accès préconisés.

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entrainer de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie.

1AUX 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique devront respecter les gabarits suivants :

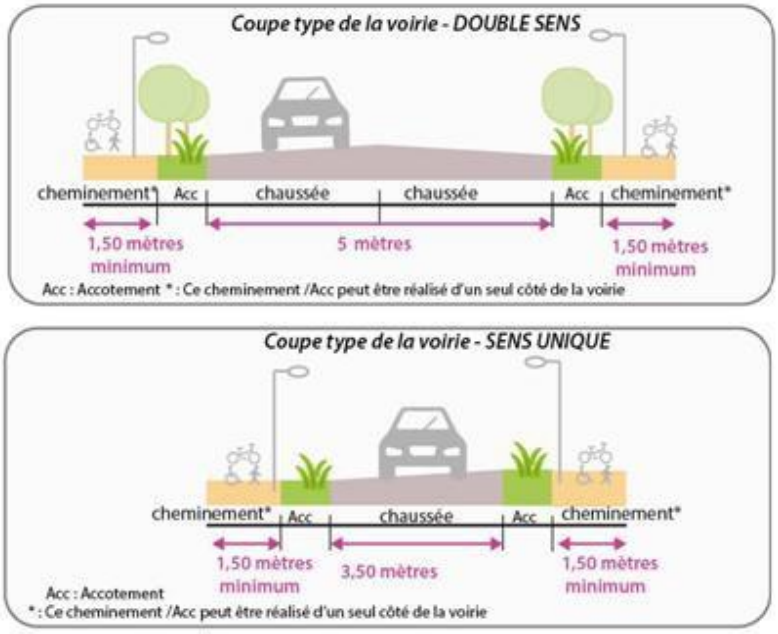


Schéma n°52 : Proportion de la plateforme d'une voirie nouvelle à double sens ou à sens unique.

En cas d'impossibilité technique et pour des raisons d'optimisation du foncier, des proportions plus réduites pourront être permises si les conditions de sécurité sont remplies.

La largeur minimale des cheminements piétons doit être égale ou supérieure à 1,50 m et les dévers maximaux ne doivent pas excéder le 2 %.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

1AUX 3.2 – Desserte par les réseaux

1AUX 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

1AUX 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement préalable et d'un accord de la Communauté de Communes du Pays Rochois avant rejet et raccordement au réseau public d'assainissement.

1AUX 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public

d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet.

Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.

Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 2 0% des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m² d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

1AUX 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

1AUX 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

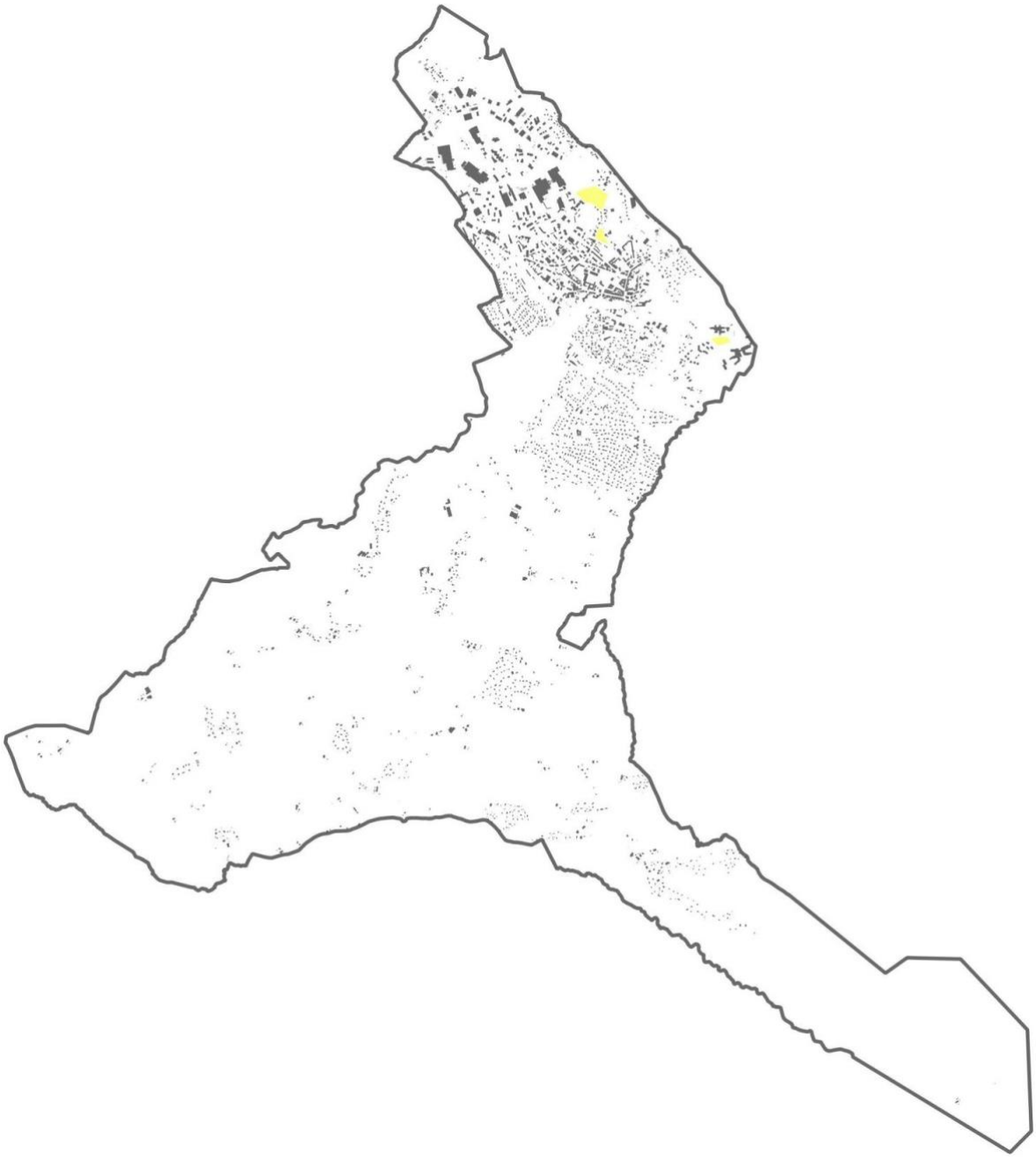
Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

1AUX 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

ZONE 2AU



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

2AU 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	2AU
Habitation	Logement	? N°1
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	✗
	Commerce de gros	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗
	Hôtel	✗
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	? N°2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗
	Équipements sportifs	✗
	Lieu de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Les constructions à usage **d'habitation existantes** présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier :

- ➔ d'une réfection et réhabilitation ;
- ➔ d'une extension dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante et de 50 m² de surface de plancher maximum, et sur la durée du PLU. Si cette extension créé un logement complémentaire, alors le nombre de logement total au sein du bâtiment ne pourra pas excéder le nombre de 2.
- ➔ de la réalisation d'annexes dans la limite de 2 représentants un total de 40 m² d'emprise au sol, et devant s'implanter à moins de 10 m d'un point de la construction principale.

N°2: Les locaux techniques publics et les bâtiments publics s'ils répondent à des enjeux d'intérêt collectifs et de service public.

Les autres usages et occupations :

		2AU
Les autres usages et occupations	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	✗
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	✗

2AU 1.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

2AU 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

2AU 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

2AU 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

2AU 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement).

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres. Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

2AU 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les extensions des habitations existantes ou reconstruction et les annexes doivent être implantées en recul ne pouvant pas excéder de 5 m.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point 2AU 2.1.1.2.

2AU 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux

Les extensions des habitations existantes doivent respecter un recul de 4 m.

Les rampes d'accès doivent respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent respecter un recul minimum de 1 m à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au sol du terrain naturel, avant terrassement et à condition qu'aucune façade ne dépasse pas 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

2AU 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle

Non renseigné.

2AU 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

2AU 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

Les extensions doivent respecter la volumétrie existante du bâtiment, cependant une surélévation d'un mètre maximum et tolérée si elle ne porte pas atteinte à l'environnement immédiat et au paysage.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

2AU 2.1.2.2 – Insertion dans le tissu urbain

Non renseigné.

2AU 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Habitation existante : dans le cadre d'une réhabilitation ou extension, la proportion du bâtiment existant devra être respectée, cependant une surélévation d'un mètre maximum sera tolérée en raison d'impératif technique ou architecturaux.

Bâtiments publics : leur hauteur n'est pas limitée.

2AU 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Non renseigné.

2AU 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toiture, des matériaux employés et de leurs teintes.

La pente des toitures des extensions doit respecter celle de la construction principale existante.

- **Toitures plates :**

Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

2AU 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

2AU 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2AU 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

2AU 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

2AU 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

2AU 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

- **Toitures plates :**

Dans le cas de toitures plates, elle devra être partiellement ou totalement végétalisée.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement. Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

2AU 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

2AU 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2AU 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnées et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

2AU 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles doivent être conçues pour assurer une continuité du caractère urbain.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

- **Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique**

Leur hauteur totale (mur bahut inclus) est limitée à 1,20 m au maximum

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des voies, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

- **Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux**

Leur hauteur totale (mur bahut inclus ou non) est limitée à 1,80 m au maximum.

Elles doivent être composées de grilles ou grillages.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

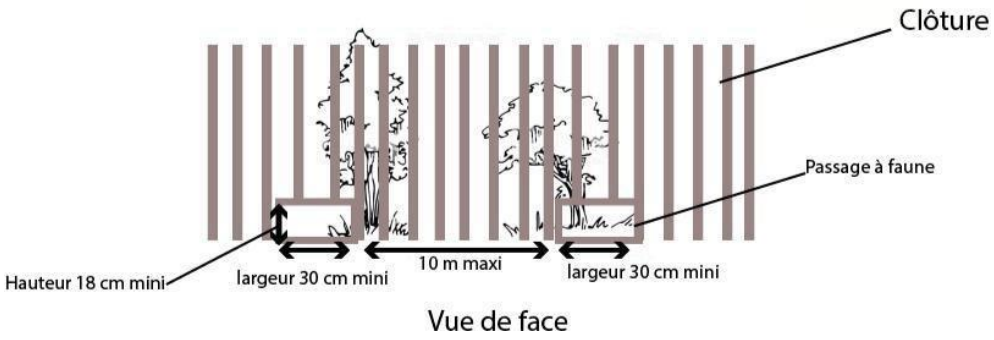


Schéma n°53 : Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

Les murs bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m sont autorisés.

Une hauteur plus importante peut être acceptée si elle permet de répondre à une cohérence avec des murs historiques, ou pour répondre à un enjeu sécuritaire. Ils ne peuvent excéder 1,50 m de hauteur.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

- **Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques,**

La hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

2AU 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustible, cellule de production photovoltaïque…) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

2AU 2.3 – Stationnements

Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante, le nombre de places doit être dimensionné au regard des besoins de l'extension, ainsi si elle créé un logement supplémentaire, alors deux places de stationnement devront être créés dont une couverte.

Dans le cadre d'un projet d'équipements public, le nombre de place devra être calibré par rapport au besoin de l'opération.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les destinations*

- *Taille des places :*

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.*

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Places dévolues au personnel :*

Non renseigné

- *Places visiteurs :*

Non renseigné.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables.

- *Stationnements des cycles :*

Toute nouvelle construction doit comprendre un espace dédié au stationnement des vélos et poussettes, conformément aux lois et règles définies à l'« article n°11» du « chapitre 1 : Dispositions juridiques définitions et glossaire » du présent PLU, issues des articles R113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Non renseigné.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité et de défense contre l'incendie

2AU 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

2AU 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5% sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

Les portails doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plateforme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 4 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Le positionnement des accès devra être défini en cohérence avec les caractéristiques de l'espace public et de l'environnement. Les accès, voies et places de stationnement ne doivent créer aucun déversement (de type eau, gravier) sur la voie publique et ne pas entrainer de risque d'obstruction et de rupture des écoulements de bord de voirie. Les écoulements existants en bord de voirie publique devront être maintenus et redimensionnés si besoin.

2AU 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2AU 3.1 – Desserte par les réseaux

2AU 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

2AU 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

2AU 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal:

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3.5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.

Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention-infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m^2 d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m^2 d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

2AU 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de branchement aérien.

2AU 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

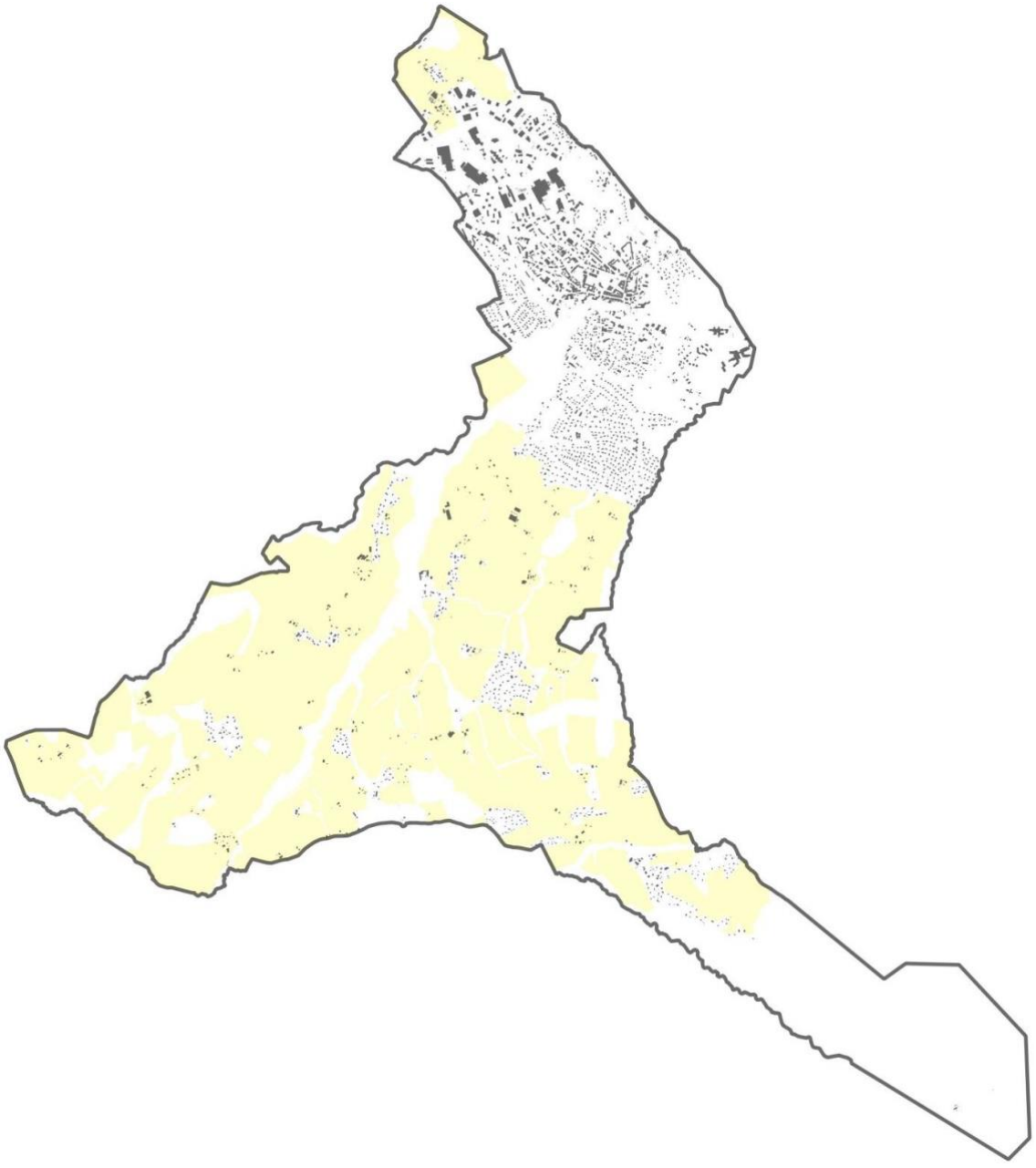
2AU 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES AGRICOLES

Type de zones	Définition
ZONE **A**	*Zone agricole*
ZONE **Aj**	*Zone de jardins ou parc de ville*
ZONE **Aj**	*Zone agricole destinée à accueillir une ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes)*

ZONES A – Aj – Ax



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

A 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	A	Aj	Ax
Habitation	Logement	? N°1 et N°1bis	✗	✗ /
	Hébergement	? N°2	✗	✗ /
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
	Hôtel	✗	✗	✗
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	✗	✗	✗
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗
	Lieu de culte	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	✗	✓
	Exploitation forestière	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Les constructions **existantes à usage d'habitation** présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50m^2 pourront bénéficier :

- D'une réfection et réhabilitation ;
- D'une seule et unique extension dans la limite de 40% de la surface de plancher existante et de 50 m^2 de surface de plancher maximum. Si cette extension créé un logement complémentaire, alors le nombre de logement total au sein du bâtiment ne pourra pas excéder le nombre de 2.
- De la réalisation d'annexes dans la limite de 2 représentants un total de 40 m^2 d'emprise au sol, et devant s'implanter à moins de 10 m d'un point de la construction principale.

Les constructions à usage **d'habitation existantes** présentant une surface de plancher inférieure à 50m^2 pourront uniquement bénéficier d'une réfection et réhabilitation.

N°1bis : Les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricoles sous conditions de respecter les conditions suivantes :

- Résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction et la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Être accolé ou incorporé au bâtiment d'activité,
- Être limité à 40 m^2 de surface de plancher.

N°2 : Dans le cadre d'activités agricoles souhaitant diversifier leur activité à travers des pratiques agritouristiques, il est autorisé sous conditions :

- Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à l'exercice des activités agricoles et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- Les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, et à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

Les autres usages et occupations :

Les autres usages et occupations		A	Aj	Ax
	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature	?	✗	?
		N°1	/	N°2
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage	✗	✗	✗
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.	✗	✗	✗
	Les ICPE soumise à autorisation	✗	✗	?
		/	/	N°2
	Les abris de jardins collectifs et les kiosques de jardin public (hors annexes prévues sous condition au N°1 précédent pour la destination « Habitation »)	✗	?	✗
		/	N°3	/

N°1 : Dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole et que leur insertion paysagère est garantie.

N°2 : A conditions qu'il s'agisse d'une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) régit par une ICPE de type 2760 régulièrement autorisée pour le dépôt régulier de déchets inertes devant participer au remodelage topographique du secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'une réhabilitation (après comblement) par de la terre végétale, dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole et que toutes les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration paysagère dans le site. À l'issue de l'exploitation de l'ISDI, le terrain devra retrouver un usage agricole et fera l'objet d'un suivi agronomique.

N°3 : Dans la mesure où l'emprise au sol de chacun d'eux soit au maximum de 15 m^2 et dans la limite de 4 bâtiments sur l'ensemble de la zone Aj.

Par ailleurs, il est autorisé en zone agricole : l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site

A 1.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

A 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

A 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

A 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

A 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement)

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

A 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- En recul minimum de 5 m.
- Soit, hors agglomération, à 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277).

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les extensions des habitations existantes et les annexes doivent respecter un recul minimum de 3 m.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point A. 2.1.1.2.

A 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux

Les constructions doivent être édifiées à H/2 minimum 4 m.

Les extensions des habitations existantes et les annexes doivent respecter un recul minimum de 3 m.

Les constructions autorisées en zone Aj doivent respecter un recul minimum de 1 m.

Les rampes d'accès doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

A 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle :

Non renseigné.

A 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

A 2.1.2.1 – Gabarit et volume des constructions :

Habitation existante : dans le cadre d'une réhabilitation ou extension, la proportion du bâtiment existant devra être respectée, cependant une surélévation d'un mètre maximum sera tolérée en raison d'impératif technique ou architecturaux.

Annexe et extension :

La hauteur maximale des extensions est limitée à 14 m. La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

Constructions en Aj :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas excéder 3 m par rapport au terrain naturel.

Bâtiment agricole : ils doivent s'intégrer à leur environnement, en proposant des volumes qui répondent aux enjeux topographiques, ainsi le bâtiment pourra faire l'objet d'un traitement en plusieurs « modules » dans le cadre de pente importante. Leur hauteur est limitée à 14 mètres par rapport au terrain naturel.

Cas particuliers des bâtiments agricoles dits de type « tunnel » en matériaux souples ou rigides :

Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple contrefort de terrain existant, lisière de forêt, haies importantes…) existant ou à créer avec des espèces autochtones. Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production. Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage (« vert foncé » ou « brun foncé »).

Bâtiments publics : leur hauteur n'est pas limitée.

A 2.1.2.2 – Insertion des extensions et annexes dans l'environnement agricole :

Les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 10 m maximum par rapport à la construction principale.

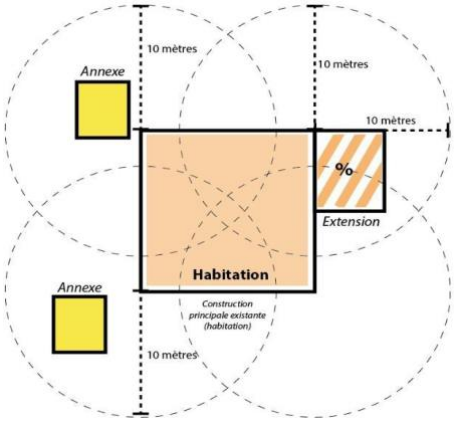


Schéma n°54 : Implantation annexe dans l'environnement agricole

A 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Non renseigné.

A 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

La somme des emprises des annexes (destinées à l'habitation) doit être de 40 m^2 maximum.

La somme des emprises des constructions autorisées en zone Aj doit être de 60 m^2 maximum.

A 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toiture, des matériaux employés et de leurs teintes.

La pente des toitures des extensions doit respecter celle de la construction principale existante.

Toitures plates : Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

A 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

A 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

A 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

A 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les teintes de couleurs vives sont interdites. Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

A 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 mètres depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

- **Végétalisation des toitures :**

Dans le cas de toiture plate, elle devra être partiellement ou totalement végétalisée.

Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement.

A 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

A 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

A 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnées et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

A 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Dans la mesure du possible, il est fortement conseillé de ne pas se clôturer au sein de la zone agricole. Dans le cadre de l'édification de clôture, elles devront respecter les principes suivants :

- Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans le paysage agricole et naturel.
- Elles doivent être d'aspect sobre et de type agricole. Les clôtures pleines et les murs bahut sont interdits.

▪ Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique

Leur hauteur totale est limitée à 1,20 m au maximum.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

▪ Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux

Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m au maximum.

Elles doivent être composées de grilles ou grillages.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

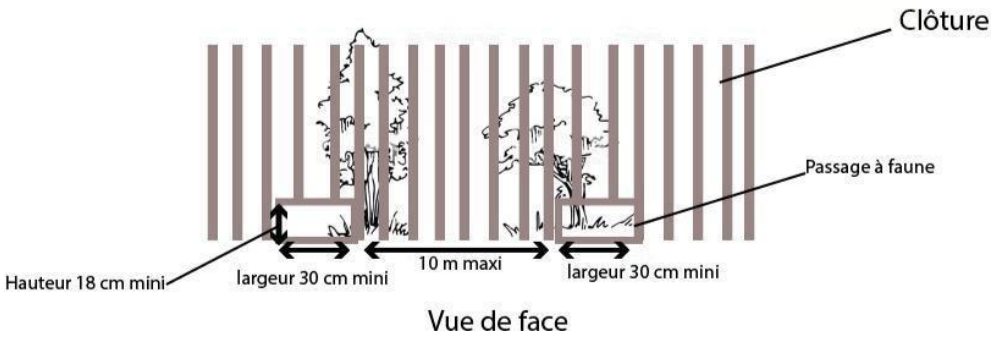


Schéma n°55 : Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

- **Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques,**

La hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

A 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustible) cellule de production photovoltaïque…) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

A 2.3 – Stationnements

Dans le cadre de la construction d'un local de surveillance (nouveau logement hors extension), deux places de stationnement dont une couverte devront être créées.

Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante, le nombre de places doit être dimensionné au regard des besoins de l'extension, ainsi si elle créé un logement supplémentaire, alors deux places de stationnement devront être créé, dont une couverte.

Dans le cadre d'un projet d'équipements public, le nombre de place devra être calibré par rapport au besoin de l'opération.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les destinations*

- *Taille des places :*

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.*

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Places dévolues au personnel :*

Non renseigné

- *Places visiteurs :*

Elles doivent être calibrées en fonction des besoins de l'opération et de la réglementation en vigueur.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables.

- *Stationnements des cycles :*

Non renseigné.

- *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Non renseigné.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie.

A 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

A 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A 3.1 – Desserte par les réseaux

A 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

A 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

A 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau EP communal s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.

Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m^2 d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m^2 d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

A 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

A 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

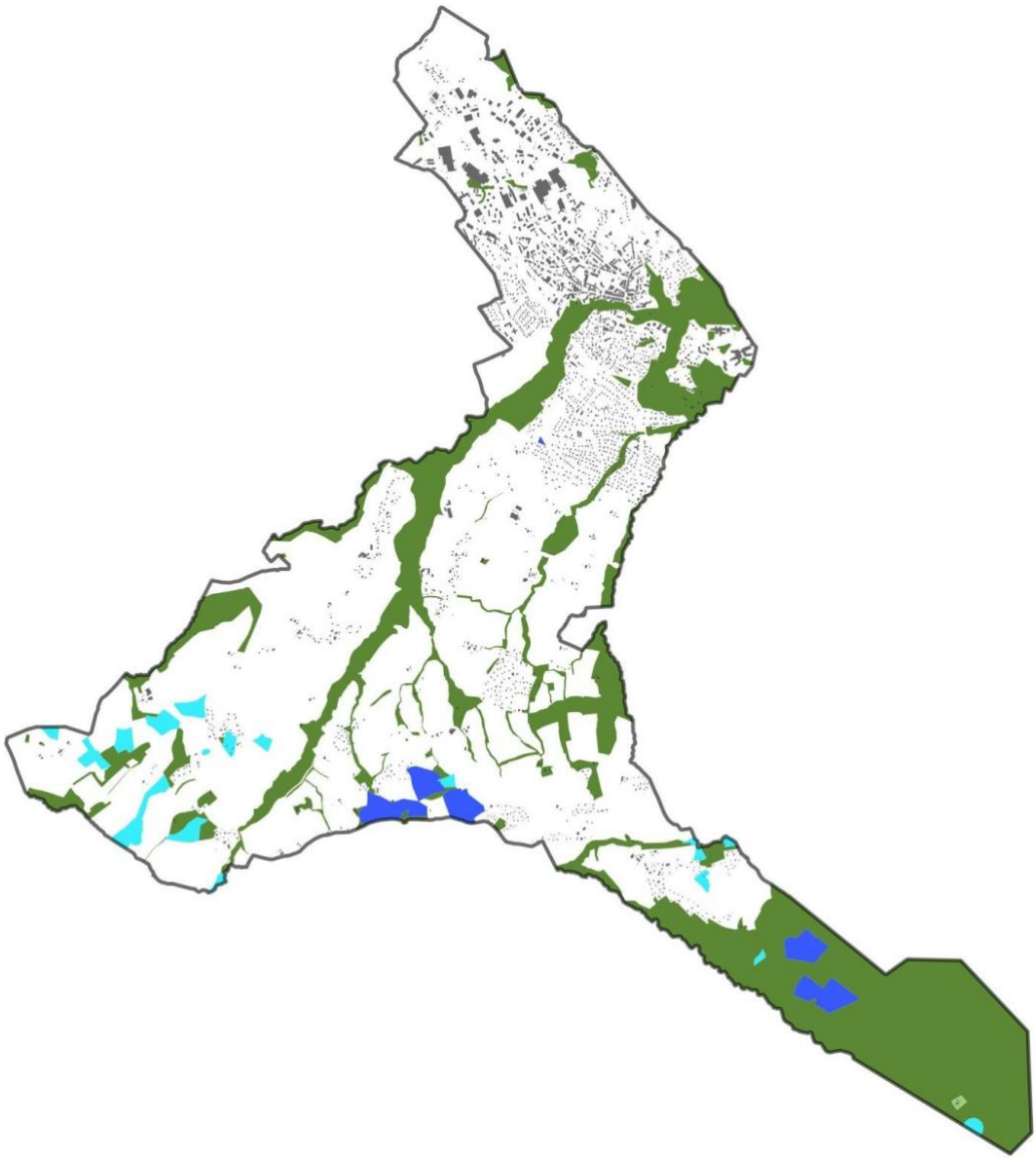
A 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.

CHAPITRE 6
DISPOSITIONS LIÉES AUX ZONES NATURELLES

Type de zones	Définition
ZONE **N**	*Zone naturelle*
ZONE **NALP**	*Zone naturelle d'alpage*
ZONE **NH**	*Zone naturelle humide*
ZONE **NP**	*Zone naturelle avec périmètres de protection de captage d'eau potable*

ZONES N – Nalp – Nh – Np



1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE D'ACTIVITE

N 1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous destination	N	NALP	NH	NP
Habitation	Logement	? N°1	✗ /	✗ /	✗ /
	Hébergement	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗
	Hôtel	✗	✗	✗	✗
	Autre hébergement touristique (location de plus de 120j / an)	✗	✗	✗	✗
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	✗	✗	✗	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	? N°3	? N°3	? N°3	? N°2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗	✗	✗
	Lieu de culte	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✓	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗

Conditions suivants les numéros mentionnés dans le tableau :

N°1 : Les constructions **existantes à usage d'habitation** présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50m^2 pourront bénéficier :

- D'une réfection et réhabilitation ;
- D'une seule et unique extension dans la limite de 40% de la surface de plancher existante et de 50 m^2 de surface de plancher maximum. Si cette extension créé un logement complémentaire, alors le nombre de logement total au sein du bâtiment ne pourra pas excéder le nombre de 2.
- De la réalisation d'annexes dans la limite de 2 représentants un total de 40 m^2 d'emprise au sol, et devant s'implanter à moins de 10 m d'un point de la construction principale.

Les constructions à usage **d'habitation existantes** présentant une surface de plancher inférieure à 50m^2 pourront uniquement bénéficier d'une réfection et réhabilitation.

N°2 : Ne seront autorisés que les travaux liés au captage d'eau potable en application des arrêtés de DUP.

N°3 : Les locaux techniques publics et les bâtiments publics s'ils répondent à des enjeux d'intérêt collectifs et de service public, et s'ils ne portent pas directement atteinte aux milieux naturels et au cadre paysager.

Les autres usages et occupations :

		Pour Nalp / NP / NH / N
Les autres usages et occupations	Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	✗
	Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	✗
	Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.	✗
	Les ICPE soumise à autorisation.	✗

Par ailleurs, il est autorisé en zone naturelle : l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site.

N 1.2 – Mixité sociale et fonctionnelle

N 1.2.1 - Mixité sociale :

Non renseigné.

N 1.2.2 - Mixité fonctionnelle :

Non renseigné.

Lecture du règlement : La zone N est composée de sous-secteurs faisant l'objet de réglementations différentes en fonction des articles. Lorsque l'article ne stipule pas d'éléments particuliers sur ces trois types de zones, il s'agit alors de considérer que la règle édictée s'applique à la fois à la zone N, NAlp, Nh, Np Lorsque des différences réglementaires existent entre ces deux zones, il est alors fait mention de la règle ou de l'absence de règle pour la zone concernée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

R111-27 du Code de l'Urbanisme

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.

N 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions

N 2.1.1 – Implantation des constructions :

PRÉAMBULE :

Les règles d'implantation mentionnées s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, existantes ou futures à modifier ou à créer (le cas échéant par emplacement réservé).

Les règles d'implantation s'appliquent au nu extérieur du mur hors éléments technique (escaliers, encorbellement)

Pour les constructions existantes, l'application des règles ci-après se fera sans tenir compte des dispositifs techniques de renforcement de l'isolation thermique par l'extérieure, à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 centimètres.

Les débords de toitures ne sont pas intégrés dans le recul jusqu'à 1,20 m.

N 2.1.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- En recul minimum de 5 mètres.
- Soit, hors agglomération, à 18 m de l'axe des routes départementales classées en 2ème et 3ème catégorie (RD2A, RD2, RD2B, RD 27, RD 155 et RD 277). Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, notamment dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération et présentant une certaine densité. L'objectif alors visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les extensions des habitations existantes et les annexes doivent respecter un recul minimum de 3 m.

Les voies privées et les chemins ruraux sont considérés comme des limites séparatives, ainsi il s'agit de se référer au point N 2.1.1.2.

N 2.1.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies privées, et aux chemins ruraux

Les constructions doivent être édifiées à H/2 minimum 4 m.

Les extensions des habitations existantes et les annexes doivent respecter un recul minimum de 3 m.

N 2.1.1.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelles :

Non renseigné.

N 2.1.2 – Volumétrie des constructions :

N 2.1.2.1 – Gabarit et hauteurs des constructions :

Les extensions doivent respecter la volumétrie existante du bâtiment, cependant une surélévation d'un mètre maximum et tolérée si elle ne porte pas atteinte à l'environnement immédiat et au paysage.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 m par rapport au terrain naturel.

N 2.1.2.2 – Insertion des extensions et annexes dans l'environnement agricole et naturel :

Les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 10 m maximum par rapport à la construction principale.

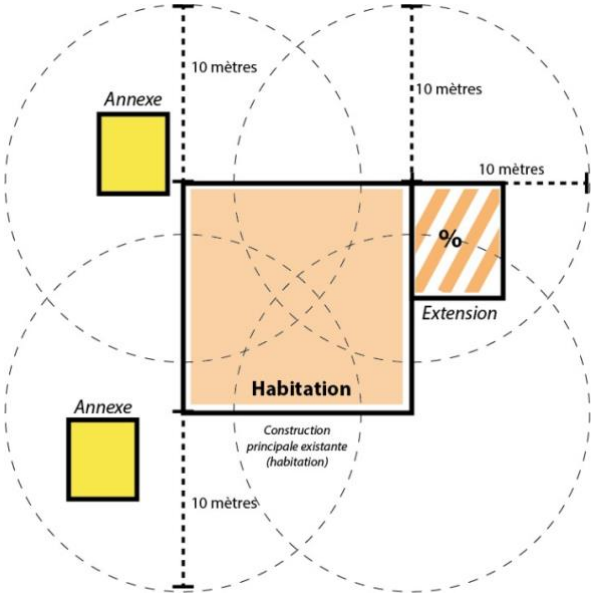


Schéma n°56 : Implantation annexe dans l'environnement naturel

N 2.1.2.3 – Volume des constructions :

Habitation existante : dans le cadre d'une réhabilitation ou extension, la proportion du bâtiment existant devra être respectée, cependant une surélévation d'un mètre maximum sera tolérée en raison d'impératif technique ou architecturaux.

Bâtiments publics : leur hauteur n'est pas limitée.

N 2.1.2.4 – Emprises au sol bâties :

Non renseigné.

N 2.1.2.5 – Gabarit de la toiture :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés. Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toiture, des matériaux employés et de leurs teintes.

La pente des toitures des extensions doit respecter celle de la construction principale existante.

- **Toitures plates :**

Une toiture est considérée comme plate si sa pente est inférieure ou égale à 3%.

N 2.1.2.6 – Insertion des constructions dans la pente du terrain :

L'implantation de la construction doit respecter la topographie du terrain avant terrassement

N 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.2.1 - Traitement et aspects des façades et toitures :

N 2.2.1.1 – Composition de façade et de volume :

Il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes. De manière générale, les matériaux et leurs aspects (couleur, aspect final), devront être validés en mairie avant commencement des travaux.

Le choix de l'aspect et des teintes employées en façade doit s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance de secteur.

Les pierres de façade peuvent rester apparentes dans la mesure où l'appareillage le permet.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec les bâtiments principaux.

Le recours à une multiplicité de matériaux et de types de percements doit être évité.

N 2.2.1.2 – Couleurs des façades :

Les couleurs de l'ensemble des éléments qui composent le bâtiment devront s'harmoniser. Les couleurs vives sont interdites.

Les couleurs des menuiseries extérieures seront de finition mate.

N 2.2.1.3 – Aspect des toitures :

La couverture des constructions et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat (matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte), les matériaux traditionnels seront privilégiés (par exemple tuiles écailles, ardoise ...).

La tôle ondulée et les imitations de matériaux sont interdites. Les annexes seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux d'une manière générale. Des arrêts de neige devront être installés lors de toute construction ou réhabilitation de toiture d'un bâtiment implanté dans la bande des 5 m depuis le domaine public.

Les constructions de type véranda, couverture de piscine, pergola, serre, bâtiment d'activité économique ou d'équipement public, peuvent être exclues de cette disposition.

Les matériaux de toiture utilisés ne doivent pas être brillants ou de couleurs vives. Des nuances de gris et de brun peuvent être imposées.

- **Toitures plates :**

Dans le cas de toiture plate, elle devra être partiellement ou totalement végétalisée.

Le projet architectural doit être justifié par une bonne insertion de la construction dans son environnement. Les toitures végétalisées devront être constituées de végétaux résistants destinés à cet usage. L'épaisseur du substrat et de l'éventuelle couche drainante devra être adaptée aux types de végétaux choisis.

N 2.2.1.4 – Les antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront obligatoirement être installées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique ou architecturale. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

N 2.2.2 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

N 2.2.2.1 – Végétalisation des parcelles :

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces de pleine terre enherbés et plantés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont réalisés sous forme de noues végétalisées ou de bassin sec végétalisé.

Les délaissés ou espaces résiduels extérieurs non fonctionnels devront être engazonnées et/ou plantés. Les arbres existants doivent être préservés et maintenus sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés. La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

N 2.2.2.2 – Traitement des clôtures :

Dans la mesure du possible, il est fortement conseillé de ne pas se clôturer au sein de la zone naturelle. Dans le cadre de l'édification de clôture, elles devront respecter les principes suivants :

- Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans le paysage agricole et naturel.
- Elles doivent être d'aspect sobre et de type agricole. Les clôtures pleines et les murs bahut sont interdits.

▪ Pour les clôtures implantées en bordure de voie publique

Leur hauteur totale est limitée à 1,20 m au maximum.

L'implantation et la hauteur des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des routes, doivent tenir compte de la topographie et ne doivent pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises des voies et en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et à l'approche des carrefours.

▪ Pour les clôtures implantées en limites séparatives, en bordure des voies privées ou des chemins ruraux

Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m au maximum.

Elles doivent être composées de grilles ou grillages.

Les clôtures doivent être munies dans leur partie basse (sauf côté rue), de dispositifs permettant le passage de la petite faune.

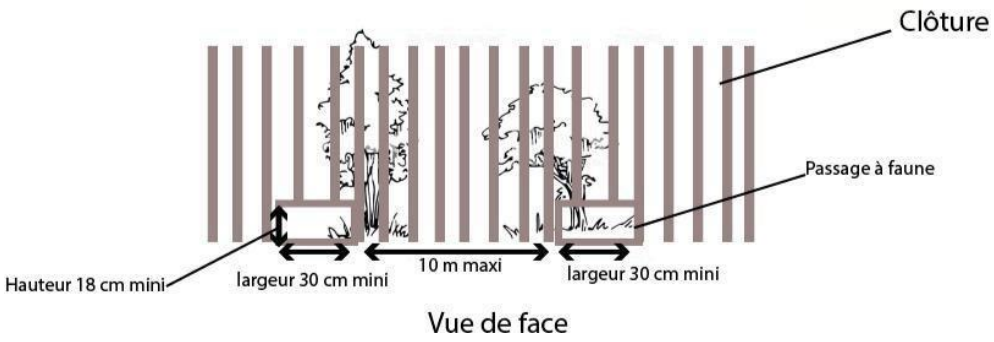


Schéma n°57: Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune.

Le doublement par une haie vive et variée d'essences locales est recommandé. Dans ce cas, la hauteur est limitée à 1,80 m au maximum.

▪ Pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, et d'activités économiques

La hauteur totale des éléments de clôtures peut ne pas être limitée afin de s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

N 2.2.2.3 – Traitement des installations et ouvrages de production ou de distribution énergétiques :

Toute installation technique (citerne à combustible) cellule de production photovoltaïque…) ne doit pas être visible depuis l'espace public.

N 2.3 – Stationnements

Dans le cadre d'une extension d'une habitation existante, le nombre de places doit être dimensionné au regard des besoins de l'extension, ainsi si elle créé un logement supplémentaire, alors deux places de stationnement devront être créés dont une couverte.

Dans le cadre d'un projet d'équipements public, le nombre de place devra être calibré par rapport au besoin de l'opération.

Prescriptions sur le mode de réalisation des places stationnements :

✓ *Dispositions applicables à toutes les destinations*

- *Taille des places :*

*La place standard devra respecter au minimum les proportions suivantes : L 5,00 m * l 2,50 m.*

Le nombre et les dimensions des places destinées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux lois et règlements en vigueur.

*Le garage clos devra respecter au minimum L 6,00 m * l 2,60 m. (L : Longueur ; l : Largeur)*

Le nombre de places de stationnement pouvant être crées en enfilade est limité à 20% maximum du nombre total de places de l'opération. Les emplacements en enfilade seront de deux places maximum.

- *Maintien des places de stationnement existantes :*

Les places de stationnements existantes doivent être maintenues en l'état et ne pourront être valorisées en cas de création de nouvelles surfaces de plancher.

- *Places dévolues au personnel :*

Non renseigné.

- *Places visiteurs :*

Il est exigé une place visiteurs par tranche de 3 logements.

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être dévolues aux personnes à mobilité réduite et / ou aux visiteurs.

- *Perméabilité des zones de stationnements :*

Les places de stationnements devront être réalisées en matériaux perméables.

- *Stationnements des cycles :*

Non renseigné.

- *Stationnements des véhicules deux roues motorisés :*

Non renseigné.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publique ou privée présentant les caractéristiques satisfaisant aux besoins des constructions projetés, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie.

N 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

N 3.1.1 – Disposition concernant les accès :

L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager…) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagement particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Dans le cas des accès aux routes départementales, la pente de la voie d'accès ne devra pas excéder 5 % sur les 5 derniers mètres au raccordement sur la voie publique.

Les rampes d'accès auront une pente maximum de 16% et devront être couverte par un dispositif végétalisé ou à claire voie (type pergola) sur un minimum de 2/3 de ladite rampe.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Des voies d'accès ou de desserte juxtaposées sont interdites.

N 3.1.2 – Dispositions concernant la voirie et les circulations douces :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

N 3.2 – Desserte par les réseaux

N 3.2.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'usage d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public d'eau potable sont obligatoirement enterrés.

N 3.2.2 – Assainissement des eaux usées :

Tout dispositif d'assainissement doit être conforme au règlement d'assainissement défini par la Communauté de Communes du Pays Rochois et aux dispositions prévues par les textes réglementaires et législatifs en vigueur.

N 3.2.3 – Gestion des eaux pluviales :

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées…) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) d'une emprise de 12 m^2 ou plus, doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein des annexes sanitaires au PLU et du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.

La mise en place d'un dispositif de gestion et d'évacuation des eaux pluviales est obligatoire et doit permettre :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention)
- et/ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les calculs de dimensionnement des ouvrages de rétention proposés dans le guide associé au zonage d'assainissement s'appliquent pour un lot dont les surfaces imperméabilisées (toitures, terrasse, accès, stationnement) n'excèdent pas 500 m^2. Pour un projet supérieur (ex : lotissement), une étude hydraulique spécifique est nécessaire.

Lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessitent un rejet vers un exutoire (filières Rouge, Orange ou Vert2 de la carte d'aptitude des sols à l'infiltration des EP – Plan Zonage d'assainissement - Réglementation), ceux-ci doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Qf) défini pour l'ensemble du territoire communal :

si S projet < 1ha ; Qf = 3L/s

si S projet ≥ 1ha ; Qf = 3,5L/s/ha

La surface totale du projet considérée pour l'application du débit de fuite correspond à la surface du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Pour rappel, dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, une étude hydraulique spécifique doit être impérativement réalisée et un dossier réglementaire loi sur l'eau doit être établi (article R214-1 du code de l'environnement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau EP communal s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau EP communal.

Les rejets s'effectueront exclusivement vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (ruisseau, fossé, zone humide).

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structure réservoirs, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins ou citerne de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées avant rejet (ex : décantation et traitement des hydrocarbures).

Les eaux de vidange des piscines sont assimilées aux eaux pluviales. Avant rejet, le désinfectant utilisé (chlore, brome) devra être neutralisé par ajout d'un agent chimique réducteur ou par une absence de traitement pendant une durée minimale de 15 jours avant vidange.

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont quant à elles assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention-infiltration devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Cas particuliers des propriétés déjà urbanisées :

Pour toutes nouvelles surfaces imperméables, nouvelles constructions, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles) sises sur l'emprise foncière du projet.

Par contre, pour les projets dont la surface nouvellement créée ne dépasse pas 20 % des surfaces imperméables existantes, seules les nouvelles surfaces imperméables devront être munies d'un dispositif de rétention-infiltration.

De plus, les nouveaux projets associés à des installations existantes déjà munies d'un dispositif de rétention-infiltration conforme à la réglementation en vigueur sont dispensés de la mise en place d'un dispositif de rétention- infiltration lorsque leur superficie ne dépasse pas 20 m^2 d'emprise au sol en zone d'habitat individuel et 100 m^2 d'emprise au sol pour des constructions de type collectif, industriel ou commercial.

N 3.2.4 – Alimentation et distribution en énergie et réseaux :

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution concerné. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés. Les coffrets devront être intégrés aux bâtiments ou encastrés.

Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de branchement aérien.

N 3.2.5 – Gestion des réseaux numériques :

Les raccordements aux réseaux de télécommunication doivent être enterrés. Aucune façade sur emprise publique ou sur voie ne devra recevoir de réseau aérien.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique ainsi qu'un tabouret de raccordement.

N 3.2.6 – Gestion des déchets :

En accord avec le service déchet de la CCPR, toute opération d'aménagement peut se voir imposer un emplacement adapté (emprise et localisation) pour recevoir les installations nécessaires à la collecte et au tri sélectif des déchets, afin de répondre aux besoins de l'opération et éventuellement pour répondre à un besoin plus large lié à un quartier ou un hameau. Cet emplacement devra se situer en bordure du domaine public, afin de permettre la récolte des containers (enterrés ou semi-enterrés) par les véhicules de collecte.