10b

12 pages

Guidel

Règlement écrit

Extrait



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2013
Modifié par délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2016
Mis à jour par arrêté du maire du 25 juillet 2017
Modifié par délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2018
Mis en révision le 3 juillet 2018

Projet de Modification n°4

Lorient Agglomération

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Règlement applicable aux zones 1AU

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

- **1AUa** affecté à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat ;
- **1AUh** affecté à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs situés en dehors des agglomérations ;
- **1AUhm** affecté à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs situés en dehors des agglomérations en espaces proches du rivage (E.P.R.) au sens de la loi « littoral » ;
- **1AUib** affecté aux établissements commerciaux ou de service relevant ou non des ICPE et dédié aux activités suivantes :
  - Station de distribution de carburants ;
  - Centre de lavage de véhicules ;
  - Location de véhicules ;
  - Commerce "drive-in" ;
  - Activités culturelles et de loisirs.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les équipements nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des aménageurs concernés.

Article 1AU 1 Occupations et utilisation du sol interdites

- Toute opération d'aménagement non compatible avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.
- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles incompatibles ;
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes sauf en zone 1AUib;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;

- L'installation de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ;

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;

- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;

- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;

- En zone 1AUa, 1AUh et 1AUhm, l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter ;

- L'édification de la construction annexe avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs 1AU :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 10) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné ;

- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de constructions annexes à la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,…) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise totale au sol (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 30 m². Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En outre, en secteur 1AUa et 1AUh :

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soumise à autorisation prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement ;

- Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

    - Les constructions à usage principal d'habitation ;

    - Les constructions de commerces, bureaux et artisanat ;

    - Les équipements d'intérêt collectif ;

    - L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné ;

    - Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager ;

    - Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

En outre, en secteur 1AUhm :

- Les constructions ou installations ne seront autorisées que dans le cadre d'une opération de reconquête du littoral, incluant notamment la démolition de l'immeuble du Maeva, et ne pourront être autorisées préalablement à cette démolition.

En outre, en secteur 1AUib :

- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
    - D'être intégré au bâtiment principal d'activités ;
    - D'être conforme aux règlements en vigueur relatifs à l'isolement acoustique ;
    - Que la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 35 m².

Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Voiries et Accès

Voies

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

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3,50 mètres et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et éventuellement de la desserte en transports en commun. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Les voies de desserte internes doivent assurer la sécurité des piétons, par exemple en étant traitées en plateaux à usage mixte, conçus pour une vitesse lente, ou en comportant un trottoir ne permettant pas le stationnement des véhicules.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application du l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sur les servitudes de passage le long du littoral, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampes d'accès

La pente de toute rampe d'accès aux lieux de stationnement de véhicules ne doit pas excéder 6 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie, 15 % au-delà.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Assainissement collectif

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Assainissement individuel

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et respecter le zonage d'assainissement. Lorient Agglomération, chargé du contrôle de l'assainissement individuel, est seul compétent pour agréer les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome dans le secteur accueillant la construction.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans le cas où le terrain concerné n'est pas apte à recevoir les installations individuelles d'assainissement suivants les normes fixées par la réglementation en vigueur, aucune construction ne pourra être autorisée sur ledit terrain.

Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales en milieu naturel direct (ruisseau, fossé) doit être privilégié au même titre que l'infiltration des eaux sur la parcelle et le stockage des eaux de toiture (cuve de récupération). Toute construction ou extension doit appliquer en premier lieu ces prescriptions.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau séparatif. Il sera privilégié pour les petites surfaces un rejet au caniveau (ralentissement des eaux) plutôt qu'un raccordement direct au réseau séparatif.

Toute nouvelle construction de bâtiment devra mettre en place un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluie en respectant les prescriptions suivantes :

- Si la superficie du ou des terrains à bâtir est inférieure à 500 m², le dispositif devra comporter une cuve de stockage d'une capacité minimale de 1 m³ ainsi qu'un puisard d'une capacité minimale de 2 m³, le tout devant, soit être raccordé au réseau d'eaux pluviales, soit être rejeté au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à la zone en l'état.

- Si la superficie du ou des terrains à bâtir est comprise entre 500 m² et 2 000 m², les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à la zone en l'état.

- Si la superficie du terrain à bâtir est comprise entre 2 000 m² et 1 ha, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à 3 litres par seconde.

- Si la superficie du terrain à bâtir est supérieure à 1 ha, les eaux pluviales devront être rejetées au réseau d'eaux pluviales ou au milieu naturel sans engendrer de débit supérieur à 3 litres par seconde et par hectare.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides …), un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc.

En aucun cas les eaux pluviales, même en sur verse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

En secteurs 1AUa et 1AUh :

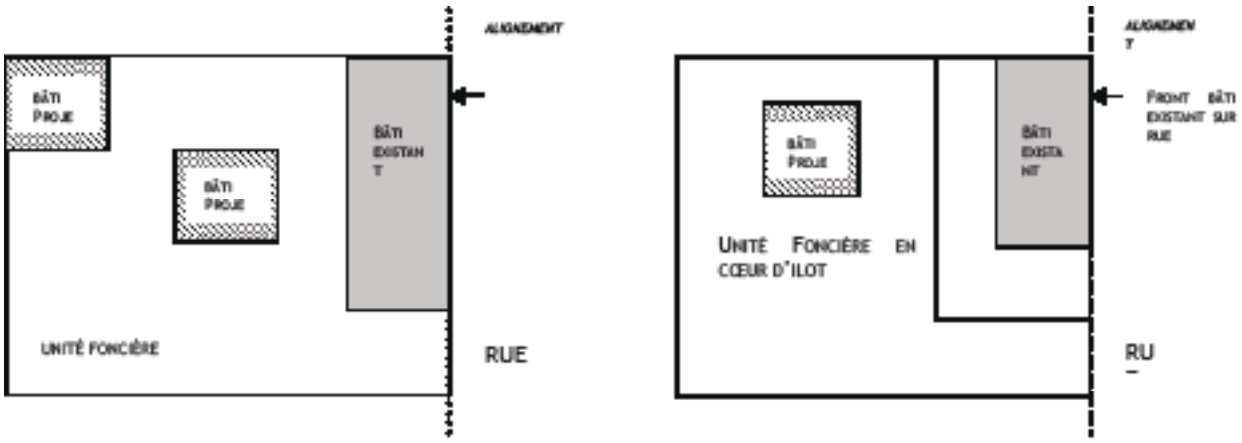
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées en limite ou à 1,5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, à l'exception des piscines et abris de jardin qui devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à ces limites. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti ;

- En cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès.



En secteur 1AUib :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 15 mètres de largeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie ;
- Les autres constructions et installations doivent être impérativement implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

En tous secteurs :

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent PLU.

L'implantation devra tenir compte des contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteurs 1AUa et 1AUh :

Les constructions principales ou annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

En secteur 1AUib :

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones destinées à l'habitat, comptée à l'intérieur de la zone 1AUib et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration ;
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage social, de maintenance ou administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions doivent être implantée à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 5,00 m.

Cette distance peut être supprimée ou réduite et les bâtiments implantés en limite séparative si les mesures nécessaires sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu ...) et si le dossier de l'étude de danger ICPE ne montre pas de contre-indication.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- Au faîtage pour les toitures qui comprendront uniquement deux pentes comprises entre 35° et 45°,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 35°, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

	Habitat individuel ou intermédiaire		Habitat collectif ou intermédiaire
SECTEUR	**FAÎTAGE**	**SOMMET**	**SOMMET (uniquement toit terrasse ou à faible pente)**
1AUa	9 m	4 m	rez-de-chaussée + 2 niveaux + attique compris dans un gabarit de 45°, dans la limite de 14 m.

	Habitat individuel, intermédiaire ou collectif	
SECTEUR	**FAÎTAGE**	**SOMMET**
1AUh	9 m	4 m
1AUhm	7 m	4 m

	Bâtiment d'activités
SECTEUR	**SOMMET (uniquement toit terrasse ou à faible pente)**
1AUib	12 m

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule e≥f/2 (avec e= hauteur à l'égout de toiture et f= hauteur au faîtage), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 35°.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux et exception faite des extensions de constructions dont l'accessibilité totale en rez-de-chaussée devra être maintenue dans la mesure du possible.

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

ASPECT ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception de la zone 1AUib, les toitures des volumes principaux, dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°, présenteront uniquement deux pans. Ces toitures pourront comporter des lucarnes sans que l'emprise linéaire de ces lucarnes (vues de dessus) puisse excéder 50 % du linéaire de la toiture, mesuré au faîtage.

Dans le cas d'extension de constructions existantes dont les pentes de toitures ne sont pas comprises entre 35° et 45°, les pentes de toitures de l'extension pourront être similaires à celles de la construction d'origine, sous réserver d'en assurer une bonne intégration architecturale.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur…) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- Si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- Si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

En outre, en secteurs 1AUa, 1AUh et 1AUhm :

Les constructions nouvelles, à l'exception des extensions et des dépendances de constructions existantes **et à l'exception des bâtiments d'habitat collectif ou intermédiaire**, comprendront :

- Un volume principal d'inspiration traditionnelle rectangulaire représentant au moins 60 % de l'emprise au sol du bâtiment ;
- Des volumes secondaires qui pourront être d'expression plus contemporaine, représentant au maximum 40 % de l'emprise au sol du bâtiment, pour satisfaire à la qualité de vie actuelle (agrandissement, pièces de vie très vitrées, garages …) avec une hauteur de 4 mètres maximum.

Les bâtiments d'habitat collectif ou intermédiaire comporteront une toiture plate ou à faible pente ; le dernier niveau des bâtiments de quatre niveaux sera obligatoirement traité en "attique" compris dans un gabarit de 45°.

En outre, en secteur 1AUhm :

L'urbanisation du secteur devra se faire en fonction de la hauteur et de la densité du quartier environnant en conformité avec la jurisprudence et le respect de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, des formes de constructions différentes de celles mentionnées ci-dessus pourront être autorisées, à condition qu'elles favorisent la production et/ou l'utilisation d'énergies renouvelables et qu'elles respectent l'échelle du quartier environnant (hauteurs des bâtiments et densité notamment) dans lequel elles s'insèrent. Les formes compactes seront encouragées afin de limiter la consommation d'espace.

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toute clôture nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra s'accorder en tout point au style architectural de l'ensemble du bâti (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, couleur…) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres doivent être conservés et entretenus.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, le PVC (en raison de son caractère réfléchissant et artificiel), les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

L'annexe n° 3 jointe au présent règlement donne des conseils en matière de constitution de clôture dont il est important de s'inspirer.

En zones 1AUa, 1AUh et 1AUhm, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

<u>En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :</u>

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,50 m.

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois, pouvant être doublé de brande ;
- Mur en pierres à joints creux ;
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmonté de lisses ajourées (bois, aluminium,…), d'un grillage ou d'un système à claire-voie.
- Panneaux de bois ajourés ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas.

<u>En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :</u>

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.

- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois pouvant être doublé de brande ;
- Mur en pierres à joints creux ;
- Panneaux de bois ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas.

Les murs en parpaings, enduits ou non, ne sont pas autorisés.

On privilégiera les clôtures végétalisées.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 4 mètres. Elle sera composée de panneaux de bois ou d'un mur de même nature et de même couleur que la construction.

En secteur 1AUib :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de barreaudage ou grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre, doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Article 1AU 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles doivent être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou de plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Article 1AU 13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 10 logements, les espaces verts communs en pleine terre doivent couvrir au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération. Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme tels. Les espaces verts doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :
    - Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
    - Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
    - Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.
- Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol sauf en zone 1AUhm où il est fixé à 0,70. Pour les autres secteurs, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Article 1AU 15 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE 1AU 16 INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Hors du Domaine Public, les réseaux de communications électroniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les infrastructures nécessaires aux liaisons numériques (fourreaux, câbles, chambres, locaux techniques) devront être suffisamment dimensionnées pour permettre l'accès à Internet « haut débit » dans des conditions satisfaisantes et pour permettre l'évolution du réseau vers le « très haut débit ».