

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE 1AUr :

Les zones à urbaniser correspondent aux « **zones 1AUr** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs des communes rurales destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AUr peut être urbanisée :

- à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble* à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

Il est distingué **un secteur « 1AUrs »** destiné aux constructions ou installations et aménagements nécessaires aux services ayant une vocation sociale ou de santé.

Dans cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliqueront en priorité sur le règlement afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe.

Rappel

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir.

Conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le présent règlement dispose que les règles formulées pour cette zone s'appliquent au(x) lot(s) de lotissement.

Pour tous les secteurs concernés par un risque inondation, il conviendra de se référer au règlement du PPRI de la commune concernée ou à l'annexe relative aux zones inondables hors PPRI ceux-ci s'imposant au présent règlement.

I – DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1Aur 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel et d'entrepôts ;
- le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 1 Aur 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et si l'ensemble des conditions est réuni :
 - Le projet est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation ;
 - Il ne compromet pas l'urbanisation ultérieure de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
 - Il n'entraîne pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

En secteur 1AUrs, seules les occupations et utilisations du sols nécessaires ou liées aux activités sociales ou de santé (maison de retraite, maisons de repos, maisons de convalescence, etc.) seront autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et si les conditions pré-citées sont réunies.

Tout nouveau projet immobilier devra répondre aux obligations de renforcement de la mixité sociale et à la servitude de taille de logements (règlement graphique).

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1A Ur 3 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(ancien art. 6)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Toute construction ou installation ou tout aménagement devra respecter les règles d'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ainsi que le long des emprises publiques suivantes.

Les indications graphiques figurant au plan de zonage pour certaines voies et emprises publiques devront être respectées.

En l'absence de celles-ci, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement pour marquer une continuité visuelle bâtie ;
- Soit à au moins 3 mètres en recul de l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- aux ouvrages ou installations d'intérêt général et aux équipements publics ;
- aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci ;
- dans le cas des voies impactées par un emplacement réservé ;
- dans le cas des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation ;
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- pour les piscines ;
- pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- pour des motifs bioclimatiques.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1A_{ur} 4 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

(ancien art. 7)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite.

D'autre part, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m ($L = H - 3$)

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut-être accepté pour les pignons implantés en limite.

Des saillies telles que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour les piscines
- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- pour des motifs bioclimatiques ;
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général et pour les équipements publics ou privés.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1Aur 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

(ancien art. 8)

Article non réglementé.(cf. **Orientations d'Aménagement et de Programmation**)

ARTICLE 1Aur 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 9)

Article non réglementé.(cf. **Orientations d'Aménagement et de Programmation**)

ARTICLE 1Aur 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(ancien art. 10)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Afin d'écartier tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

En l'absence de prescriptions spécifiques portées au plan de zonage, la hauteur est limitée à **3 niveaux superposés (R+2+c)**.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1,50 m au-dessus du sol naturel est considéré comme un deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à moins de 1 m en dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Un dépassement peut être autorisées

- s'il contribue à une meilleure architecture, notamment lorsque la construction se situe au voisinage de constructions de hauteurs supérieures à la hauteur maximale autorisées ;
- pour les ouvrages et installations d'intérêt général et les équipements publics ou privés.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme, par sa hauteur, aux prescriptions des alinéas précédents, tout permis de construire ou toute autorisation de travaux peut-être accordé si les travaux n'aggravent pas ou améliorent la situation de l'immeuble par rapport à ces règles.

ARTICLE 1A Ur 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

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.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à toutes les dispositions suivantes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

1. Dispositions pour les bâtiments patrimoniaux

(immeubles repérés comme élément de patrimoine au plan graphique (article L151-19 du Code de l'urbanisme)).

Intention générale :

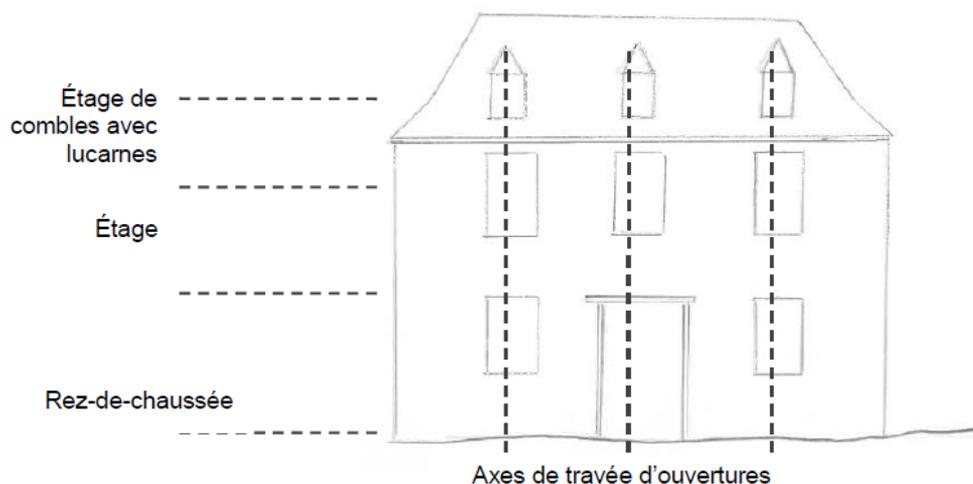
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

La démolition (soumise à autorisation) totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan pourra être refusée pour des raisons de préservation du patrimoine (article L421-6 du code de l'urbanisme).

LES FAÇADES

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



- **Parements**

La maçonnerie de pierre ou galets sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

La maçonnerie enduite : l'enduit sera exclusivement réalisé au mortier de type chaux naturelle. Les finissages d'enduits seront talochés ou lissés à la truelle ou à l'éponge. Les teintes des façades devront respecter le nuancier annexé. Des dérogations pourront être acceptées après consultation des services et sur présentation d'un avis argumenté.

La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.
Les maçonneries de remplissage seront obligatoirement enduites.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales. Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants et respecteront l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches, chaînages d'angle, cartouches...) pourra être interdite.

Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être conservés en pierre de taille. Les encadrements pourront être réalisés en bois, en enduit ou en brique si le style, le mode constructif ou l'époque de l'édifice attestent de cette utilisation antérieure.

- **Ouvertures et fermetures**

Les menuiseries extérieures :

Les menuiseries des ouvertures seront maintenues, restaurées ou remplacées par des modèles à l'identique (même forme, même dessin, même couleur). Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier le maintien du cintre, de l'imposte de porte, des lambrequins, etc).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface devra être mat ou satiné. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface devra être mat ou satiné. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

LES COUVERTURES

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les couleurs des toitures en terre cuite seront de ton « vieilli » ou terre-cuite naturelle, en évitant les tons uniformes.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et respecteront le rythme de l'architecture (notamment des façades au-dessus desquelles ils sont disposés, ainsi que par rapport à l'axe des baies existantes). Ils seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) pourront être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

LES CLÔTURES ET PORTAILS

La hauteur des clôtures sur l'espace public est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le portail devra être peint.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts (entre 0,60m et 0,80m de haut) devront être surmontées d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m. Dans ce cas le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Dans ce cas le portail devra être en métal peint, tout comme la grille, et de couleur sombre.

LES DÉTAILS D'ARCHITECTURE ET LES MODÉNATURES

Tous les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches, cartouches, lucarnes, cheminées, épis de toiture seront préservés et restaurés, tout comme les sculptures et autres décors.

LES OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

La pose des antennes paraboliques, des panneaux solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée de façon exceptionnelle. L'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'**aspect** architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques devront être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

2. Dispositions pour les autres constructions

Généralités

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

Volumétrie

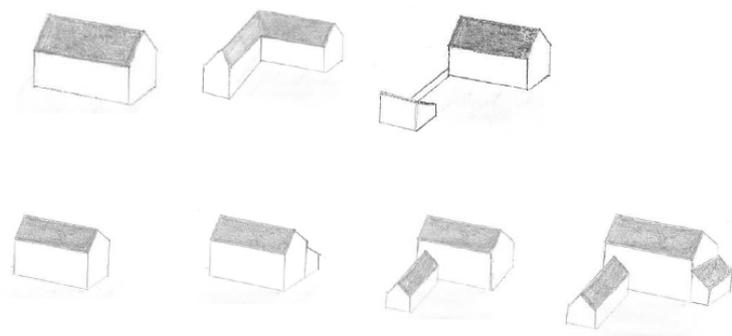
Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.



Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien



Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges



Dispositifs d'énergies renouvelables :

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage).

Les bardages sont autorisés.

La couleur des façades sera de teinte naturelle chaux ou sable correspondants aux teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales (voir nuancier ci-annexé).

L'utilisation de couleurs hors nuancier (façade et menuiseries) sera autorisée de façon dérogatoire, dès lors que le pétitionnaire apportera la démonstration de son utilité dans le parti architectural choisi..

Toitures

- **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent présenter une toiture à pentes sur au moins 70 % de leur emprise au sol, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse.

S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (hors coyaux traditionnels). Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre ou être couvertes d'une toiture terrasse, pouvant être végétalisée, sans toutefois porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ou de l'ensemble.

- **Couverture**

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être en ardoise naturelle (ou équivalent) ou en tuiles plates de teinte uniforme dans les tons suivants : rouge terre cuite, brun, brun vieilli, ardoise naturelle. Le zinc, le cuivre et l'aluminium pourront être autorisés pour des extensions et des éléments techniques de raccord pour des toitures existantes à faible pente.

Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, les toitures végétalisées, lorsqu'elles ont un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie, peuvent être autorisées quand elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau pris à l'alignement pour les clôtures en bordure des voies et espaces publics et à compter du sol naturel du fonds le plus élevé pour les clôtures séparatives entre deux propriétés privées.

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent **ne pouvant être inférieur à 0,5 mètre et supérieur à 0,80 mètres**. Le mur sera éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'un grillage jusqu'à une **hauteur totale de 1,80 mètres** et être doublés ou non d'une haie mélangée.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence tels que :

- les palissades pleines en bois ou à planches pleines et jointives,
- les ferronneries de style baroque,
- les parois en bois « tressé »,
- les brandes végétales,
- les brises-vues en matière synthétique (clôtures PVC),
- les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie.

En limites séparatives, la clôture peut aussi être constituée d'un grillage, d'une palissade ou d'un mur bahut, sans pouvoir être supérieure à 1,80 mètres.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,30 mètres. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage ou en lattes de bois, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

Par ailleurs, les clôtures ou parties de clôtures maçonnées en matériaux traditionnels devront être obligatoirement être recouvertes d'un enduit traditionnel sur les deux faces et en harmonie avec le bâtiment principal.

Des hauteurs différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées si elles contribuent à un meilleur aménagement ou si elles sont justifiées par des considérations techniques ou de sécurité ou d'harmonisation avec l'environnement (continuité de clôture avec les parcelles voisines, transparence pour la perception du paysage depuis l'espace public ...).

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE 1AUr 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

(ancien art. 13)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Le coefficient de biotope fixe l'obligation de maintenir ou de créer des surfaces non imperméabilisées ou eco-aménageables sur l'unité foncière : coefficient de pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et murs végétalisés ...

A ce titre, le **coefficient de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) est fixé à **0,30**.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE 1AUr 10 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

En conséquence, il est préconisé d'étudier la faisabilité technique et l'intérêt financier de raccordement à un réseau de chaleur pour tout projet situé dans le périmètre desservi.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1Aur 11 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

(ancien art. 3)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

Pour 1 ou 2 logements desservis, la chaussée de la voie de desserte aura une largeur minimale de 3,5 mètres. A partir de 3 logements desservis, la chaussée de la voie de desserte aura une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent ou si elles résultent d'un' impossibilité technique dûment justifiée.

Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE 1AUr 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

ARTICLE 1AUc 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

ARTICLE 1AUr 12.2 : Eaux usées

- Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable, conformément à la réglementation en vigueur.

- Dans les secteurs en assainissement collectif :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en

particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

ARTICLE 1A Ur 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;
- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Elle peut également être utilisée à titre expérimental pour le lavage du linge, sous réserve de la mise en œuvre de dispositif de traitement de l'eau adapté. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ;
- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

ARTICLE 1A Ur 12.4 : Défense incendie

(ancien art. 4)

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1A Ur 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

(ancien art. 12)

Dans le cas où cette mesure n'est pas reprise dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constitue le cadre privilégié de l'élaboration du projet :

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une place de stationnement automobile occupe 25 m² accès compris.

La manœuvre des véhicules doit être garantie par un espace de recul de :

- 5,50 m pour les emplacements de largeur de 2,50 m et plus,
- 6,00 m pour les emplacements de largeur inférieure à 2,50 m.

Pour tout programme de logements ou de démolition-reconstruction à l'identique (même volume et même implantation), le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le projet (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquises).

Par ailleurs, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

Destinations	
Habitation	1,5 places par logement - Immeubles collectifs : 1 place visiteur par groupe de 5 logements - Lotissements ou groupes d'habitations : 1 place visiteur par tranche de 3 habitations individuelles
Résidences-services, résidences de tourisme, résidences étudiantes non conventionnées, foyers-logements	1 place par logement
EHPAD/EHPA / USLD / Résidences universitaires conventionnées	1 place pour 5 chambres
Résidences seniors, résidences services pour personnes âgées	1 place par logement
Hôtels	1 place pour 5 chambres
Restaurants, commerces et bureaux	1 place pour 35 m ² de surface de plancher
Commerces et services de	1 place pour 100 m ² de surface de plancher

proximité	
Activités	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits
Établissements d'enseignements supérieurs (1er et 2ème degrés	2 places par classe 1 place pour 1/3 de l'effectif théorique total
Autres établissement recevant du public	
1ère catégorie	Nombre de places correspondant à 1/10ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement
2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégories	Nombre de places correspondant à 1/5ème de l'effectif théorique total du public susceptible d'être reçu dans l'établissement

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à proximité de l'opération
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme :

- il n'est pas exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- il n'est pas imposé d'aire de stationnement pour les logements locatifs acquis ou améliorés avec un prêt locatif aidé à financement très social.

Pour tout établissement recevant du public, il pourra être exigé ou accepté un nombre de places différent des normes fixées ci-dessus, selon leur situation géographique, leur groupement, les fréquences d'utilisation simultanées ou non et les conditions de sécurité des usagers des voies qui les desservent directement ou in directement, appréciées à travers la nature et l'intensité du trafic ainsi que les possibilités et conditions de stationnement public et de desserte par les transports en commun.

La convergence de ces critères peut dispenser certains établissements de création de places de stationnement.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux ou des commerces. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à

destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Pour les immeubles collectifs, au minimum un local est imposé pour stationner les vélos et/ou les poussettes. Il doit être intégré dans chaque bâtiment implanté sur le terrain de construction, fonctionnellement bien disposé (accès et sécurité) et respecter les normes définies dans l'arrêté ministériel du 13 juillet 2016 définissant notamment la capacité de stationnement des vélos dans les bâtiment neufs : 0,75 m² par logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².

ARTICLE 1A_{ur} : 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).