

COMMUNE DE SURZUR (56)

MAITRISE D'OUVRAGE



**VAL D'ERDRE
PROMOTION**

6, rue de Thessalie
BP 4439

44244 LA CHAPELLE SUR ERDRE cedex

Tel : 02 28 01 28 30

Fax : 02 28 01 21 72

LE VERGER DU CLANDI 1

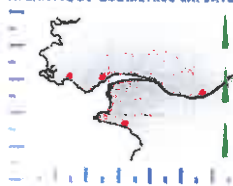
PA 10 - PROJET DE REGLEMENT

*Vu pour être annexé à notre
arrêté en date de ce jour*

le 06 JUIL. 2017

**GEOMETRE - EXPERT
MAITRISE D'OEUVRE**

A.G.E.
ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS



**ATLANTIQUE
GEOMETRES EXPERTS**

Etienne PRINCE

Géomètre-Expert DPLG

Stéphanie PRIEUR-DELAGE

Géomètre-Expert DPLG

Fabien PALFROY

Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT

55, avenue Lajarige - BP n°3
44 500 LA BAULE

Tel 02 40 42 78 40 - Fax 02 40 42 78 43
e.prince@age-lb.com

10, rue Louis Pasteur
44 600 SAINT-NAZAIRE

Tel 02 40 66 00 04 - Fax 02 40 66 00 06
f.teullade@age-lb.com

420, route de la Janvrie - BP n°1412
44 214 PORNIC cedex

Tel 02 40 82 01 44 - Fax 02 40 82 59 88
contact@prieur-ge.fr

3, place des Enfants Nantais
44 000 NANTES
Tel 02 40 74 55 23

Mars 2017		Dossier : 16.0266B	Pièce N° : 10
N°	Date	Modifications	Visa
1	Mai 2017	Mise à jour	

SOMMAIRE

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	4
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES	4
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	5
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	5
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	6
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR	6
ARTICLE 12 –STATIONNEMENT DES VEHICULES	7
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	8
ARTICLE 14 – REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER	9
ANNEXE – LISTE DES PLANTES INVASIVES INTERDITES	10

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement s'applique aux espaces privatifs des lotissements dénommés « LE VERGER DU CLANDI 1 » et « LE VERGER DU CLANDI 2 » situés sur la commune de SURZUR et dont les périmètres sont définis sur l'ensemble des documents graphiques du dossier d'autorisation.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans les lotissements créés.

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SURZUR.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Le présent règlement est complété par un **plan de composition (PA4)**.

Préalablement à leur vente, les lots devront être bornés par le Géomètre-Expert, auteur du projet qui dressera un plan de bornage de chaque lot.

Ce plan de bornage, obligatoirement annexé à l'acte de vente, définira les dimensions exactes, la superficie réelle arpentée, la nouvelle désignation cadastrale et sa contenance, les conditions d'implantation des constructions ainsi que les servitudes éventuelles.

Rappel:

Art. L. 442-9.- (Ord. n° 2005-1527, 8 déc. 2005, art. 15, II ratifiée par L. n° 2006-872, 13 juill. 2006, art. 6, I) :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, s'il en existe un, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Préalablement au dépôt de la demande, chaque demande permis de construire devra être soumise au visa de l'architecte-conseil de l'opération. Il donnera un avis écrit en précisant les remarques et/ou réserves éventuelles. Aucun permis de construire ne pourra être délivré sans ce visa.

Les dispositions particulières à l'opération sont indiquées en caractères ordinaires ; les parties de texte en italique ne sont que les rappels du règlement du P.L.U.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- *Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.*
- *Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.*
- *l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.*
- *les éoliennes*
- *Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.*

- *Le stationnement de caravanes ou camping-car, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.*

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- *Toute opération d'ensemble comportant plus de 10 logements devra comporter au moins 20% de logements sociaux.*
- *L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.*
- *Ub et 1AUb : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le document d'orientations du présent PLU.*
- *Les zones 1AUb doivent être urbanisées sous forme d'opérations d'ensemble permettant d'assurer une cohérence globale de l'aménagement à l'échelle de chaque zone (respect des continuités routières et piétonnes). Les zones AUb de plus de 6 500 m² devront comprendre au moins 10 logements.*

Précision particulière à l'opération :

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement. Dans ce cas les aménagements nécessaires seront à la charge des personnes exerçant l'activité).

Un seul logement par lot est autorisé à l'exception des îlots A et B qui recevront respectivement un minimum de 10 logements locatifs sociaux et de 3 logements sociaux groupés.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les lots sont desservis par les voies internes créées dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement.

Les accès des lots devront se faire obligatoirement à partir des emplacements fixes et imposés figurant au **plan de composition (PA4)**. Ces accès seront reportés sur les plans de bornage de chaque lot concerné. Ils devront impérativement rester ouverts sur le domaine public.

Aucune sortie de véhicule ne sera autorisée au droit des espaces verts ou des stationnements communs indiqués au **plan de composition (PA4)**.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le lotissement sera équipé de l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité des lots, en souterrain et ce conformément au programme des travaux.

Les travaux et installations nécessaires au raccordement des constructions futures à l'ensemble des réseaux se feront selon les normes en vigueur et seront à la charge de l'acquéreur.

4.1- Assainissement. Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales.

Chaque lot sera desservi par le réseau collectif au moyen d'un regard de branchement en façade, préparé par le lotisseur.

Une amorce d'environ 1m sera mise en place au dos de chaque regard pour permettre aux acquéreurs d'effectuer leur branchement en dehors des espaces communs.

Toute construction et installation avec point d'eau devra être raccordée à ce réseau.

4.2- Assainissement. Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur les lots devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Chaque propriétaire devra se raccorder à ses frais au branchement réalisé en limite de parcelle par le lotisseur, en s'assurant du positionnement des dits réseaux au droit de sa parcelle, et vérifier le sens d'évacuation des eaux pluviales.

Il est conseillé de diriger les excédents vers un récupérateur individuel des eaux pluviales, implanté sur la parcelle et à la charge de l'acquéreur.

Un bassin de rétention sera aménagé par le lotisseur, pour limiter l'évacuation des eaux, au débit de fuite exigé dans le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

L'entretien de ces ouvrages et de ses équipements connexes sera à la charge des co-lotis.

Rappel: Article 640 du Code Civil.

Les fonds inférieurs (aval) sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés (amont), à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

4.3- Adduction d'eau potable – Electricité – Téléphone

Toute construction d'habitation doit être raccordée aux différents réseaux publics.

Chaque lot disposera d'un coffret en limite de propriété. Les branchements de la construction future se feront obligatoirement en souterrain. Les coffrets devront être intégrés dans les clôtures.

Certains lots pourront grevés d'une servitude de tréfonds liée à la présence de coffrets supplémentaires à intégrer à leur clôture. La position de ces coffrets techniques sera clairement identifiée et la servitude devra être mentionnée dans les titres de propriété.

4.4- Eclairage public

Le lotissement sera desservi en éclairage public conformément au programme des travaux.

La mise en fonction se fera sur demande auprès du concessionnaire par l'association syndicale.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le regroupement de plusieurs lots est interdit.

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

Le plan de composition précise graphiquement le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies.

D'une manière générale l'implantation des maisons devra tenir compte des critères suivants : l'ensoleillement, la gestion de la mitoyenneté, la perception des volumes depuis l'espace public et l'aménagement paysagé de la parcelle.

Chaque lot vendu fera l'objet de l'établissement d'un plan individuel qui pourra préciser, outre le bornage du terrain, les règles qui s'appliqueront en complément des règles du P.L.U. Ce plan sera obligatoirement joint à la demande de Permis de Construire.

L'îlot A ne fait pas apparaître sur le plan de composition (PA4) de zones constructibles. Cet îlot sera traité par un seul constructeur/promoteur qui devra se conformer aux règles du P.L.U. en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Le recul, s'il existe, sera de 3m minimum pour une façade comportant des vues, et de 0,90m minimum dans le cas d'une façade aveugle.

A l'exception des abris de jardins, les constructions devront être implantées dans les secteurs définis au plan de composition (PA4), sous réserve de respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules (articles 3 et 12 du présent règlement) et les

obligations d'accroche en mitoyenneté indiquées sur le plan de composition (PA4).

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- *Activités économiques : 60% maximum*
- *Coefficient maximal d'imperméabilisation pour les activités économiques : 70% de la surface totale, le reste étant traité en espaces verts.*
- *Autre : 45%*

La globalisation du CES est autorisée pour les opérations groupées et les lotissements.

- *Coefficient maximal d'imperméabilisation pour les constructions autres : 50% de la surface totale, le reste étant traité en espaces verts*

Ce coefficient tient compte de l'emprise au sol des constructions, des terrasses, de l'espace de stationnement et de manière générale de toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon le gabarit défini en dispositions générales :

- *plan vertical de façade : 6 mètres.*
- *Point le plus haut : 9 mètres.*
- *Acrotère (pour une toiture-terrasse) : 7 mètres.*

Pour les lots, une zone d'implantation des volumes en étage et en RDC est indiquée sur le plan de composition (PA4) et le plan de vente du lot.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.

Pour les lots 1 à 3, 6, 9 à 15, 18, 26, 48 à 50, les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction. Ces lots sont identifiés sur le plan de composition (PA 4).

Les toitures terrasses sont également autorisées, sur l'ensemble des lots, pour les volumes secondaires, annexes et dépendances édifiés en simple rez-de-chaussée.

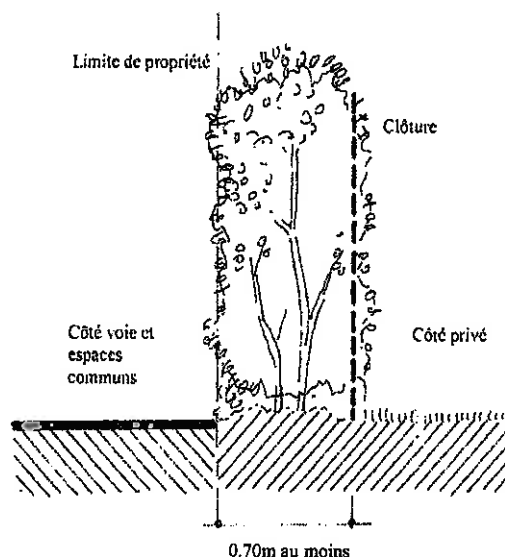
Clôtures :

Chaque lot vendu fera l'objet d'un plan individuel qui précisera les règles qui s'appliquent pour assurer la continuité paysagère des espaces communs et l'intimité des espaces privés.

Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan de clôture précis.

Clôture sur voie ou espace commun (Clôture de type C1) :

Les clôtures en façade seront obligatoirement constituées d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,50m en limite des voies ou espaces communs. Celle-ci sera composée d'au moins trois essences d'arbustes persistants. Elle pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50m implanté en arrière de la haie à 0,70m, au moins, de la limite de propriété, de manière à le rendre le plus discret. (Schéma ci-dessous).



Toutefois dans le cas d'une implantation de la construction en limite avec un cheminement piéton ou un espace vert, et sur 5.00m maximum à partir de la façade de la maison, les clôtures peuvent être réalisées en murs maçonnés enduits sur les deux faces dite maison d'une hauteur maxi de 1.80m. Ce mur "écran" ne pourra être accepté que s'il fait partie intégrante de la construction. Autrement dit, il devra pour cela être figuré sur les plans du Permis de Construire initial.

Au niveau des coffrets, il sera autorisé en façade d'habiller les coffrets techniques et la boîte aux lettres par un mur maçonné qui devra être couvert par un enduit clair. Ce muret ne pourra s'étendre que de 0.5m maximum à gauche et à droite des coffrets. La hauteur de ce muret ne pourra excéder 1m maximum. Ce muret, s'il est réalisé, sera à la charge de l'acquéreur.

Clôture en limite séparative entre deux parcelles privées (Clôture de type C2) :

Pour les limites séparatives et en fond de parcelle, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

Haies en limites séparative

Une plantation d'arbustes variés est fortement conseillée afin d'éviter toute monotonie. Toutefois, une plantation mono spécifique (de l'oleagnus, une charmille, des bambous nains, de l'escallonia,...) peut être autorisée. La hauteur de la haie ne pourra être supérieure à 2 mètres. Les espèces à croissance lente sont à privilégier pour limiter la production de déchets verts (troène, prunus, érable, if, ...).

De plus, afin de gérer l'intimité entre les lots et dans le cas d'une implantation de la construction sur une limite séparative en mitoyenneté, des claustras bois ou un mur maçonné enduit sur les deux faces dite maison sont autorisés, sur une longueur maximale de 5 m à partir de la façade de la construction. Leur hauteur n'excèdera pas 2 m.

Les essences des végétaux qui seront plantés devront être conformes aux dispositions du P.L.U. et respecter l'annexe du P.L.U. qui répertorie les plantes invasives interdites.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon le tableau ci-après. Le stationnement sur place non close (hors garage) est exigé dans les lotissements et recommandé ailleurs.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200m, situé en zone constructible. En cas d'impossibilité de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L123-1-2 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme (taxe à la commune pour non réalisation d'aires de stationnement instaurée par délibération du 2 juin 2004).

Les dispositions suivantes sont valables pour chaque zone. Le nombre de places est défini par un arrondi à l'unité supérieure.

Appartement en immeuble collectif

Logements non sociaux..... 2 pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements

Logements sociaux.....1 pl. par logement

Habitat individuel

Lotissement de moins de 4 lots et opérations groupées de moins de 4 logements.....2 pl. par logement hors construction

Lotissement de 4 lots et plus et opérations groupées de 4 logements et plus.....2 pl. par logement hors construction + 1 pl. banalisée par lot ou par logement SAUF en secteur Ua où il est demandé : 2 pl. par logement hors construction + 1 pl. banalisée pour 2 lots ou 2 logements groupés

Foyer de personnes âgées.....1 pl. pour 2 logements

Précision particulière à l'opération :

Pour chaque lot, au minimum deux places de stationnement obligatoires seront réservées dans l'emprise de la parcelle sous forme d'une aire de stationnement non close directement accessible de la voie publique ; la dimension de cette aire de stationnement sera au minimum de 5,50 m (largeur) x 5 m (profondeur).

La position de ces aires de stationnement sera imposée sur le plan de composition (PA4) et le plan individuel des lots. Dans tous les cas, la position de ces emplacements devra figurer sur le plan masse de permis de construire.

Des places de stationnement visiteurs, mentionnées au plan de composition (PA4) seront aménagées par le lotisseur, et seront au nombre de 30 pour Le Verger du Clandi 1 et au nombre de 24 pour Le Verger du Clandi 2.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles d'habitations groupées de plus de 8 logements doivent comporter 10% de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs attenants. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres. L'annexe 1 (du PLU) présente la liste des espèces de plantes invasives dont l'utilisation est interdite.

Conformément aux prescriptions du P.L.U. et du plan de composition, les lots 6, 17, 18, 26, 31 à 36, 48 à 52 sont tenus, au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme, de protéger la haie existant sur leur parcelle. Toute intervention (élagage notamment) sur les haies protégées devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

ARTICLE 14 – REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (SDP) est fixée comme suit :

Le Verger du Clandi 1

N°	SDP	N°	SDP
13	170	28	150
14	170	29	150
15	170	30	150
16	170	31	170
17	170	32	170
18	170	33	170
19	170	34	170
20	150	35	170
21	150	36	170
22	170	37	150
23	170	38	150
24	170	39	150
25	170	40	150
26	170	A	900
27	150	B	360

Total SDP Le Verger du Clandi 1 : 5820 m²

Le Verger du Clandi 2

N°	SDP	N°	SDP
1	170	41	150
2	170	42	150
3	170	43	150
4	170	44	150
5	170	45	170
6	170	46	150
7	150	47	150
8	150	48	170
9	150	49	150
10	150	50	150
11	150	51	150
12	170	52	170

Total SDP Le Verger du Clandi 2 : 3800 m²

ANNEXE – LISTE DES PLANTES INVASIVES INTERDITES

En raison de leur caractère invasif, sont interdites en tous secteurs, dans les clôtures, les jardins et les espaces communs récréatifs, les espèces suivantes :

Ail à tige triquètre (<i>Allium triquetrum</i>)	Séneçon de Mazamet ou Séneçon du Cap (<i>Senecio inaequidens</i>)
Ailante ou faux vernis du Japon (<i>Ailanthus altissima</i>)	Séneçon en arbre (<i>Baccharis halimifolia</i>)
Ambroisie à feuille d'armoise ou herbe à faux (<i>Ambrasia artemisiifolia</i>)	Solidage géant / Solidage du Canada (<i>Solidago gigantea</i> / <i>S. canadensis</i>)
Anthémis maritime (<i>Anthemis maritima</i>)	Spartine anglaise (<i>Spartina x towsendii</i> n-var <i>anglica</i>)
Aster de Virginie (<i>Aster novi-belgi</i>)	Spartines à feuilles alternes (<i>Spartina alterniflora</i>)
Aster lancéolé (<i>Aster lanceolatus</i>)	Sporobole tenace (<i>Sporobolus indicus</i>)
Azolla fausse filicule (<i>Azolla filiculoides</i>)	Vergerette à fleurs nombreuses (<i>Conyza floribunda</i>)
Baccharis ou Séneçon en arbre (<i>Baccharis halimifolia</i>)	Vergerette du Canada (<i>Conyza canadensis</i>)
Berce du Caucasse (<i>Herecleum mantegazzianum</i>)	
Bident à fruits noirs ou Bident feuillé (<i>Bidens frondosa</i>)	
Buddleia du père David (<i>buddleja davidii</i>)	
Cinéraïne maritime ou Séneçon maritime (<i>Senecio cineraria</i>)	
Claytonie perfoliée ou Pourprier d'hiver (<i>Claytonia perfoliata</i>)	
Clotule pied-de-corbeau (<i>Cotula caronopifolia</i>)	
Cotonéaster horizontal (<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne)	
Cotonéaster simonsii baker	
Crassule de Helm (<i>Crassula helmsii</i>)	
Cuscute d'Australie (<i>Cuscuta australis</i>)	
Eleagnus (<i>Eleagnus macrophylla</i>)	
Elodée crépue (<i>lagarosiphon major</i>)	
Elodée de Nuttall ou à feuilles étroites (<i>Elodea nuttallii</i>)	
Elodée dense (<i>Egeria densa</i>)	
Elodée du Canada (<i>Elodea canadensis</i>)	
Figue marines ou Griffes de sorcière (<i>Carpabrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>)	
Fougère d'eau (<i>Azolla filiculoides</i> Lam)	
Herbes de Dallis / Millet bâtard (<i>Paspalum dilatatum</i>)	
Herbes de la Pampa (<i>Cortaderia selloana</i>)	
Hydrocotyle fausse renoncule (<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>)	
Impatience de l'Himalaya (<i>Impatiens glandulifera</i>)	
Impatiens du Tibet (<i>Impatiens balfouri</i> Hook)	
Impatiente à petites fleurs (<i>Impatiens parviflora</i>)	
Jussie à grandes fleurs (<i>Ludwigia uruguayensis</i>)	
Jussie rampante (<i>Ludwigia peploides</i>)	
Laurier Palme (<i>Prunus laurocesarus</i>)	
Laurier sauce ou laurier vrai (<i>Laurus nobilis</i>)	
Lenticule à turion (<i>Lemna turionifera</i> Landolt)	
Lentille d'eau minuscule (<i>Lemna minuta</i>)	
Lindernie fausse-gratiolle (<i>Lindernia dubia</i>)	
Lyciet commun (<i>Lycium barbrum</i>)	
Myriophille (<i>Myriophyllum aquaticum</i>)	
Onagre bisannuelle (<i>Oenothera biennis</i>)	
Paspale distique, à deux épis ou chiendent d'eau (<i>Paspalum distichum</i>)	
Pétasite odorant (<i>Petasites fragans</i>)	
Pétasite officinal ou chapeau du diable (<i>Petasites hybridus</i>)	
Renouée de l'Himalaya ou à épis nombreux (<i>Polygonum polystachyum</i>)	
Renouée de Sakhaline (<i>Reynowtria sachalinensis</i>)	
Renouée du Japon (<i>Reynowtria Japonica</i>)	
Rhododendron des parcs ou pontique ou encore de la Mer Noire (<i>Rhododendron ponticum</i>)	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES ZONES

- | | |
|--------|---|
| ART 1 | - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES |
| ART 2 | - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS |
| ART 3 | - ACCES ET VOIRIE |
| ART 4 | - DESSERTIE PAR LES RESEAUX |
| ART 5 | - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES |
| ART 6 | - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES - |
| ART 7 | - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
| ART 8 | - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE |
| ART 9 | - EMPRISE AU SOL |
| ART 10 | - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |
| ART 11 | - ASPECT EXTERIEUR |
| ART 12 | - STATIONNEMENT |
| ART 13 | - ESPACES A PLANTER |
| ART 14 | - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL |

DISPOSITIONS COMMUNES à toutes zones

• Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions qui y sont implantées sous réserve que cette extension n'entraîne pas une réduction du recul existant par rapport à la voie. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qui n'est pas souvatiable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

• L'implantation des bâtiments et ouvrages techniques à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

• L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route est soumise à la réglementation des concourant.

• Un recul pourra être imposé pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe

• Dans le cadre de la mise en oeuvre d'une isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Une implantation peut être imposée pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

• L'implantation des bâtiments et ouvrages techniques à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

• Dans le cadre de la mise en oeuvre d'une isolation thermique par l'extérieur sur construction existante, une dérogation aux reculs imposés pourra être autorisée dans la limite de 20 cm.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Voir dispositions particulières

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

• La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

• Une hauteur différente à celles fixées pour chaque zone peut être imposée ou autorisée, pour des raisons d'ordre architectural et/ou d'unité d'aspect.

• Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau de sol fini du rez-de-chaussée devra se situer à 20 cm minimum au-dessus du fil d'eau de la voie (avant terrassements). Toutefois, une construction à un niveau inférieur pourra être autorisée si les mesures nécessaires à la protection contre les risques d'inondations du sous-sol sont prises.

• Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau de sol fini du rez-de-chaussée devra se situer à 0,50 m maximum au dessus du niveau du sol naturel moyen avant travaux (calculé au point de référence).

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les fers clairs sont vivement conseillés sur les façades.

Il est préconisé, pour la toiture, 2 pentes toujours égales, comprises entre 45° et 60°.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

Rénovation :

• La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant et prendre en compte le caractère du bâti environnant.

• Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, doivent être respectés les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

• Lors du projet d'aménagement, on doit veiller à réutiliser les percements existants et à n'en rajouter que ceux nécessaires à la bonne économie du projet.

• Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales respectueuses du patrimoine local, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

• Côté rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

• La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

• Voir dispositions particulières

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié sauf dans le cas de bâtiments qui n'est pas souvatiable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'ils apporterait aux activités de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

• Les accès et réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

• Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

• 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 définie sur les plans.

ART 4 - DESSETE PAR LES RESEAUX

• Eau potable : toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

• Eaux usées : rattachement au réseau collectif s'il existe, sinon l'utilisation d'une filière autonome de traitement des eaux usées est autorisée sous certaines réserves. En effet, 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 de dispersion (arrêté du 04 mai 1996 modifié).

• Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

• **Écoulement des eaux pluviales :** dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe. Les propriétaires doivent veiller au libre écoulement des eaux pluviales, notamment par l'entretien des fossés. Un système de récupération des eaux pluviales est recommandé, il peut être imposé en fonction de la nature des sols.

• Le raccordement aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain en zone agglomérée, à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• L'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques, dans le prolongement des constructions existantes, ou tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, en fonction de la configuration des lieux, en respect des dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

• Les extensions peuvent se faire dans le prolongement des constructions existantes.

• Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

DISPOSITIONS COMMUNES à toutes zones

Construction :

- Pour les constructions situées à proximité de bâtiments traditionnels, on doit veiller à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise naturelle, éventuellement granit, enduits, encadrements ou matériel d'aspect similaire etc.)
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels et aux franges de la zone constructible, des écrans végétaux sous forme de haies bocagères doivent être impérativement plantés. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les boîtes éclairant les pièces principales.

Sont autorisés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans le projet architectural de construction ou de rénovation. En cas de co-visibilité, les murs en parpaing devront faire l'objet d'une finition soignée (enduit, peint...)

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon le tableau ci-après. Le stationnement sur place non close (hors garage) est exigé dans les lotissements et recommandés ailleurs.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m, situé en zone constructible. En cas d'impossibilité de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles L123-1-2 et L332-7-1 du Code de l'urbanisme (taxe à la commune pour non réalisation d'aires de stationnement instituée par délibération du 2 juin 2004).

Les dispositions suivantes sont valables pour chaque zone. Le nombre de places est défini par un arrondi à l'unité supérieure.

Aususement en immeuble collectif

Logements non sociaux.....2 pl. par logement + 1 pl. banalisée pour 2 logements
Logements sociaux.....1 pl. par logement

Habitat individuel

Maison individuelle hors lotissement.....2 pl. par logement
Lotissement de moins de 4 lots et opérations groupées de moins de 4 logements2 pl. par logement hors construction
Lotissement de 4 lots et plus et opérations groupées de 4 logements et plus2 pl. par logement hors construction
+ 1 pl. banalisée par lot ou par logement SAUF en secteur Ua où il est demandé : 2 pl. par logement hors construction
+ 1 pl. banalisée pour 2 lots ou 2 logements groupés

Foyer de personnes âgées.....1 pl. pour 2 logements

Equipements

Etablissement d'enseignement du 1er degré.....1 pl. par classe
Etablissement hospitalier et clinique.....100% de la surface de Plancher
Piscine – palmarium.....50% de la Surface de Plancher
Stade - Terrain de sports.....10% de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunion.....1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte.....1 place pour 15 personnes assises
Autres lieux recevant du public.....40 % de la Surface de Plancher

Activités

Etablissement industriel ou artisanal.....30% de la Surface de Plancher
Entrepôt.....30% de la surface de Plancher
Bureau – services.....30% de la Surface de Plancher
Hôtel.....1 pl. par chambre.
Restaurant.....1 pl. pour 10 m² de salle de restaurant

Commerces de moins de 150 m².....pas de places obligatoires
Commerces de 150 à 499 m².....1 pl. pour 30m² de surface de vente
Commerces de 500 m² à 999 m².....1 pl. pour 15m² de surface de vente

Commerces 1000 à 1999 m² de la surface de vente.. 15 pl. pour 100m² de surface de vente
Commerces de 2000 m² de surface de vente.....12 pl. pour 100m² de surface de vente
Il convient de compter en moyenne 25 m² pour une place de stationnement (voiture comprise).
NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.

Des aires spécifiques sont à prévoir pour les 2 roues.

Places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m, libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

- Les emplacements réservés sont signalisés et au plus près de l'établissement qu'ils desservent.
- Installations neuves ouvertes au public : 1 place aménagée pour 50 places, avec un minimum d'une par installation.
- Bâtiments d'habitation collectifs neufs : 1 place aménagée pour 20 places, avec un minimum d'une par bâtiment.

- Installations existantes ouvertes au public : Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable

Les zones de stationnement devront être paysagées afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement. Elles devront être entourées d'une haie arbustive et plantées d'arbres de haute tige.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

- Il sera planté un arbre par 100m² de terrain non construit.

- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

• Il est rappelé que la réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable.

L'annexe 1 présente la liste des espèces de plantes invasives dont l'utilisation est interdite

CLOTURE SUR RUE :

- Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur rue doivent consister en l'un des types suivants :

- Murs maçonnés d'une hauteur comprise entre 0,5 et 1 mètre au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, ou d'un grillage sur poteaux métalliques ou d'une clôture bois ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m. Dans le cas de prolongement de bâti, les murs de pierre apparente ou en parpaing enduit, de même couleur et matériau que le bâti qu'il prolonge, peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

- Grilles sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d' 1,50 m doublé d'une haie vive côté rue

- Haies végétales ou talus qu'il convient de maintenir et d'entretenir

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

Haies sur voie publique ou privée

Les haies champêtres devront être composées d'un panachage d'arbustes variés de trois variétés minimum, mêlant harmonieusement essences caduques et persistantes. Ce panachage devra faire apparaître une variation dans les couleurs, texture, période de floraison des végétaux.

Les espèces à croissance lente sont à privilégier pour limiter la production de déchets verts (roene, prunus, érable, if, ...).

Exemple d'arbustes caduques : Cognassier du Japon, Deutzias, Fuschias, Rosiers divers, Soules noires, Sauges, Spirées, Cornouillers, Hortensias, Lavatères, Symphoricarpos, Viornes, Weigelia, Etc....

Exemple d'arbustes à feuilles persistantes : Céanothées, Coloneaster, Fusains, Genet, Véroniques, Millepertuis, Abélia, Buix, Oranger du Mexique, Escallonia, Troène, Phorfnia, Ekeagnus (Châtaie), Laurier, Berberis, Pyracantha, Forsythia, Etc...

Le choix de ces essences se portera sur des végétaux adaptés à la région, résistant de manière normale aux conditions climatiques et aux conditions de sol.

Liste d'essences bocagères locales :

Arbres feuillus :	Espèces	Rapidité de croissance	Feuillage	Type de sol
Arbres feuillus de première grandeur :				
	Frêne commun (<i>fraxinus excelsior</i>)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant
	Tremble (<i>populus tremula</i>)	Forte	Caduc	Compact à sain-filtrant
	Chêne pédonculé (<i>quercus robur</i>)	Lente	Caduc	Compact à sain-filtrant
Arbres feuillus de deuxième grandeur :				
	Aune glutineux (<i>alnus glutinosa</i>)	Forte	Caduc	Compact à très poreux
	Châtaignier (<i>castanea sativa</i>)	Forte	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
	Meslier (<i>prunus avium</i>)	Forte	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
	Tilleul à petite feuille (<i>tilia cordata</i>)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Arbres feuillus de troisième grandeur :				
	Érable faux-platané (<i>acer pseudoplatanus</i>)	Forte	Caduc	Sain-filtrant
	Bouleau verruqueux (<i>betula verrucosa</i>)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
	Charme (<i>carpinus betulus</i>)	Moyenne	Marsescent	Sain-filtrant
	Noyer commun (<i>juglans regia</i>)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant

Arbustes hautes :

Espèces	Rapidité de croissance	Feuillage	Type de sol
Aubépine monogyne (<i>crataegus monogyne</i>)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Noisetier (<i>corylus avellana</i>)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Houx (<i>taxus aquifolium</i>)	Lente	Persistant	Compact à très poreux
Sauze marsault (<i>salix caprea</i>)	Moyenne	Caduc	Compact à sain-filtrant
Sauze roux (<i>salix atrocinerea</i>)	Moyenne	Caduc	Compact à sain-filtrant
Sureau noir (<i>sambucus nigra</i>)	Moyenne	Caduc	Sain-filtrant à très poreux

Arbustes bas :

Espèces	Rapidité de croissance	Feuillage	Type de sol
Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)	moyenne	caduc	Compact à sain-filtrant
Fusain d'Europe (<i>evonymus europaeus</i>)	moyenne	caduc	Compact à très poreux
Bourdaine (<i>frangula alnus</i>)	Moyenne	Caduc	Compact à très poreux
Troène (<i>ligustrum vulgare</i>)	Moyenne	Semi-persistant	Sain-filtrant à très poreux
Néflier (<i>mespilus germanica</i>)	Lente	Caduc	Sain-filtrant à très poreux
Prunellier (<i>prunus spinosa</i>)	Moyenne	Caduc	Compact à très poreux
Eglantier (<i>rosa canina</i>)	moyenne	caduc	Compact à très poreux

Ces listes non exhaustives, portent sur les essences principalement commercialisées dans les pépinières et jardinerie grand public.

Il est rappelé que les hêtres, d'essence unique, de laurier palme, ihuyas, cyprès et troènes sont fortement déconseillés. Des plantations monospécifiques de type charmille, hêtre, lys ponctuées peuvent être utilisées, elles seront alors taillées à 1m20 environ pour ne pas devenir trop imposantes.

Eviter les essences tropicales.

Des talus peuvent être créés en limite d'emprise pour éviter d'avoir recours à une clôture.

Clôture interdite sur rue.

Les brandes et parreaux de bois (plein ou ajouré) de type claustra et les plaques de PVC sont strictement interdits sauf en l'affinité de la pousse des végétaux.

Les plaques de béton sont strictement interdites.

CLOTURE SUR LIMITE SEPARATIVE :

Pour les limites séparatives et en fond de parcelle, les clôtures pourront atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

Haies en limites séparative

Une plantation d'arbustes variés est fortement conseillée afin d'éviter toute monotonie. Toutefois, une plantation mono spécifique (de l'aleagnus, une charmille, des bambous noirs, de l'escallonia,...) peut être autorisée. La hauteur de la haie ne pourra être supérieure à 2 mètres. Les espèces à croissance lente sont à privilégier pour limiter la production de déchets verts (troène, prunus, érable, if, ...).

Lorsqu'elles sont liées à des activités artisanales, industrielles ou de loisirs, des clôtures de type et de hauteur différentes peuvent être exceptionnellement autorisées pour permettre une meilleure intégration et/ou pour des questions de sécurité.

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- | | |
|--------|---|
| ART 1 | - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES |
| ART 2 | - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS |
| ART 3 | - ACCES ET VOIRIE |
| ART 4 | - D'ESSERTE PAR LES RESEAUX |
| ART 5 | - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES |
| ART 6 | - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES |
| ART 7 | - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES |
| ART 8 | - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE |
| ART 9 | - EMPRISE AU SOL |
| ART 10 | - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS |
| ART 11 | - ASPECT EXTERIEUR |
| ART 12 | - STATIONNEMENT |
| ART 13 | - ESPACES A PLANTER |

DISPOSITIONS PARTICULIERES

en complément aux dispositions communes

Ua et 1AUa - URBANISATION CENTRALE

Secteur d'urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ua : urbanisation centrale existante

1AUa : urbanisation centrale future

Les aménagements seront compatibles avec les orientations du Document d'Orientations d'Aménagement

- Le recul, s'il existe, sera de 3 m minimum pour une façade comportant des vues, et de 0,90m minimum dans le cas d'une façade aveugle.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et extraissements du sol.
- Ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les éoliennes
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- Dans les secteurs identifiés par une trame «commerces et services en rez de chaussée», le changement de destination pour la création de logement est interdit.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Toute opération d'ensemble comportant plus de 10 logements devra comporter au moins 25% de logements sociaux.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Ua et 1AUa : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations du document d'orientations d'aménagement.
- Les zones 1AUa doivent être urbanisées sous forme d'opérations d'ensemble permettant d'assurer une cohérence globale de l'aménagement à l'échelle de chaque zone (respect des continuités routières et piétonnes). Les zones AUa devront comprendre au moins 10 logements.
- Sur la zone 1AUa de Labréant, l'implantation d'un terrain familial pour les gens du voyage, en lien avec la CAPV

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de réservoirs, puits perdus et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies ou emprise publiques. • Sur le secteur de protection du patrimoine délimité au plan de zonage, l'implantation en limite de voie est obligatoire. Toutefois, pour des constructions nouvelles, un retrait est possible dès lors que l'espace entre la voie et la façade constituée est traité en espace clos paysager (arbrerai ou court) par un mur ou muret.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- CES : 80%
- La globalisation du CES est autorisée pour les opérations groupées et les lotissements.

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon le gabarit défini en dispositions générales :

- Plan vertical de façade : 7 mètres
 - Point le plus haut : 12 mètres
 - Acrotère (pour une toiture-terrasse) : 8 mètres hors secteur de protection du patrimoine
3,5 mètres dans le secteur de protection du patrimoine
 - Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.
- Sur le secteur de protection du patrimoine délimité au plan de zonage, la différence de hauteur entre les constructions à édifier et les constructions qu'elles viendraient jouter ne pourra excéder 1 mètre.
- Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 m, un dépassement n'excédant pas 1,00 m sur les hauteurs fixées ci-dessus peut être admis sur 30 % de cette longueur.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles R421-28 du nouveau code de l'urbanisme.
 - Les changements de teinte des constructions existantes devront faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Les prescriptions suivantes devront être respectées dans le secteur de protection du patrimoine délimité au plan de zonage :
 - Les constructions sont laissées de préférence en pierre apparente,
 - Les toitures sont en ardoise naturelle ou en repreneur l'aspect et leurs pentes sont comprises entre 40 et 45 degrés pour le corps principal du bâtiment. Les toitures-terrasses seront autorisées sur les annexes, dépendances et éléments de liaison sans pouvoir dépasser 30% de l'emprise totale.
 - Rénovation : sur rue, les bardages modifiant l'aspect extérieur d'origine du bâtiment sont interdits - Construction neuves : dans un souci d'harmonisation avec les constructions présentes sur ce secteur, les revêtements bois ou bardage PVC ou métallique sont interdits sur rue.
 - Côté rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics dont la construction s'inscrit dans le cadre d'une démarche environnementale.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Voir dispositions communes à toutes zones.
- L'annexe 1 présente la liste des espèces de plantes invasives dont l'utilisation est interdite

DISPOSITIONS PARTICULIERES

en complément aux dispositions communes

Ub et 1AUB - URBANISATION PERIPHERIQUE de première couronne

Secteur d'urbanisation périphérique, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ub : urbanisation périphérique existante

1AUB : urbanisation périphérique future

Les aménagements seront compatibles avec les orientations du Document d'Orientations d'Aménagement

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- les éoliennes
- terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes ou camping-car, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Toute opération d'ensemble comportant plus de 10 logements devra comporter au moins 20% de logements sociaux.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisance, ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- **Ub et 1AUB** : l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le document d'orientations du présent PLU.
- Les zones 1AUB doivent être urbanisées sous forme d'opérations d'ensemble permettant d'assurer une cohérence globale de l'aménagement à l'échelle de chaque zone (respect des continuités routières et piétonnes). Les zones Aub de plus de 6 500 m² devront comprendre au moins 10 logements.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 4 - DESSETE PAR LES RESEAUX

- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de réservoirs, puits perdus et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux...

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies et emprises publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le recul, s'il existe, sera de 3 m minimum pour une façade comportant des vues, et de 0,90 m minimum dans le cas d'une façade aveugle.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

- Activités économiques : 60% maximum
- Coefficient maximal d'imperméabilisation pour les activités économiques : 70% de la surface totale, le reste étant traité en espaces verts.
- Autre : 45 %

La globalisation du CES est autorisée pour les opérations groupées et les lotissements.

- Coefficient maximal d'imperméabilisation pour les constructions autres : 50% de la surface totale, le reste étant traité en espaces verts

Ce coefficient tient compte de l'emprise au sol des constructions, des terrasses, de l'espace de stationnement et de manière générale de toute minéralisation par rapport au terrain naturel

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Selon le gabarit défini en dispositions générales :

- Plan vertical de façade : 6 mètres.
- Point le plus haut : 9 mètres.
- Acrotère (pour une toiture-terrasse) : 7 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Voir dispositions communes à toutes zones.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les ensembles d'habitations groupées de plus de 8 logements doivent comporter 10 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs attenants. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres.

L'annexe 1 présente la liste des espèces de plantes invasives dont l'utilisation est interdite