



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 3

**Commune de
Saint-Just Chaleyssin**

4.1. Règlement (partie écrite)

Vu pour être annexé
à la délibération de mise à disposition
du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU
en date du 17 mai 2018.

Le Maire,
Isabelle HUGOU



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 à R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Le présent titre I est composé de deux parties :

- Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,**
- Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

« à vocation mixte »

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs à vocation principale d'habitat :

- Ua pour la partie agglomérée la plus dense du centre-bourg,
- Ub pour les parties agglomérées à proximité du centre-bourg, dont un sous-secteur Ubpe de protection de captage (périmètre de protection éloignée du captage Danone),
- Uc pour les parties agglomérées de plus faibles densités à proximité du centre-bourg,
- Ue correspond à une zone d'équipements, notamment de sport et loisirs, culturels, etc.

Le secteur concerné par des « Orientations d'aménagement et de programmation » correspond à l'indice OA avec son numéro suivant le nom de la zone.

Il est rappelé que dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes.
3. les garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les résidences mobiles de loisirs.
6. Les parcs de loisirs et aires de jeux privés ouverts au public.
7. Les entrepôts.
8. L'implantation de pylônes et d'antennes, excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
9. Les constructions et installations agricoles.

10. Les nouvelles constructions à usage industriel.
11. Les commerces **dans le secteur Uc**.
12. Le changement de destination des locaux à usage de commerce **dans le secteur Ua**.
13. Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
14. **Dans le secteur Ue**, les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 2 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit ou à un risque technologique. Dans le secteur Ub, tout projet de nouvelles constructions autorisées devra prendre en compte la présence de la canalisation de gaz naturel qui imposera la mise en place de précautions en accord avec l'exploitant.

En opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U 1, ou, admises sous conditions particulières suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. Les constructions, extensions et installations à usage d'artisanat, sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en particulier par rapport aux nuisances engendrées, et, **dans le secteur Ua**, dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
3. **Dans le secteur UcoA2**, les aménagements et constructions devront respecter le schéma et les principes inscrits aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce n° 3).
4. **Dans le secteur Ubpe**, toute occupation ou utilisation du sol, en particulier le dépôt et le stockage, y compris existant, sous réserve de ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource.
5. **Dans le secteur défini « secteur de mixité sociale »***, les aménagements et constructions devront respecter la servitude liée au programme de logements à réaliser fixant, à minima, à 25 % la part des logements locatifs sociaux.
6. **Dans le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux »***, les aménagements et constructions devront respecter la servitude réservant ce secteur à un programme de logements locatifs sociaux.
7. Les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1 – Accès*

Les nouveaux accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement* ou être aménagés de façon à permettre un arrêt sécurisé hors du domaine public.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture liées à la configuration du terrain ou d'urbanisme (ensemble urbain), des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 – La voirie*

3.2.1 - Voirie nouvelle publique ou privée

Les voiries* nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement (cf article 13), d'au moins 4,50 mètres. Une largeur inférieure peut être admise sans toutefois être inférieure à 4 mètres dès lors que la voie est en sens unique ou dessert au plus cinq logements.

Elles comprendront obligatoirement un espace dédié aux piétons d'une largeur au moins égale à 1,50 mètre pour toute opération de plus de cinq logements. Cet espace minimum devra correspondre au besoin du projet (élargissement et/ou implantation de part et d'autre de la chaussée).

Dans le cas d'une voirie partagée entre les différents usages, les aménagements devront prendre en compte cette particularité. Le projet devra justifier des moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des piétons notamment.

Des adaptations mineures sont possibles lorsque la configuration de la parcelle l'impose.

3.2.2 - Les voies en impasse

L'aménagement d'une voirie* en impasse n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux. Elles seront aménagées avec une plate-forme de retournement minimum, dimensionnée par rapport à l'importance de l'opération, permettant aux services publics ou collectif de faire aisément demi-tour.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

II – Assainissement

1 - Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Dans le secteur Ubpe, toute construction, nouvelle ou existante, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle ou de l'opération soit par infiltration, soit par rétention. Au besoin, un traitement préalable sera mis en œuvre pour assurer la qualité des rejets. Un dispositif de rétention doit compenser l'imperméabilisation de toute nouvelle construction ou de tout nouvel aménagement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des eaux pluviales de toiture, pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, est recommandée afin de réduire les incidences liées au rejet et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

Le raccordement au réseau de collecte public d'eaux pluviales ne sera autorisé ou prescrit que ponctuellement au regard des contraintes du terrain, notamment la présence de risques de glissement de terrain ou d'effondrement, la proximité du captage, la densité du bâti...

Ces dispositions ne sont applicables qu'aux nouvelles constructions ou nouveaux aménagements conduisant à l'imperméabilisation d'une surface, **sauf dans le secteur Ubpe**, où la collecte et l'élimination des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement, peuvent être exigées, avec traitement préalable le cas échéant notamment pour les activités.

3 - Eaux de vidange des piscines

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

En opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

6.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer :

- dans une bande définie entre l'alignement et un recul de trois mètres en Ua,
- avec un recul minimum de cinq mètres en Ub, Uc et Ue.

Les piscines devront respecter un recul minimum de trois mètres par rapport à l'alignement.

6.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
 - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
 - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En opposition à l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

7.1 – Règles générales

En Ua et Ue, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte en tout point la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres. La construction en limite séparative n'est admise que sur une seule des limites séparatives.

En Ub et Uc, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres. Toutefois, pour le programme de logements locatifs aidés sur le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux » (ERS n° 1) en Ub, cette distance sera comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du secteur Ue qui en est le plus rapproché.

Le recul minimum des piscines est fixé à trois mètres par rapport aux limites séparatives ; leur construction sur limite est interdite.

7.2 – Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. En Ub et Uc, la construction sur limite séparative est autorisée pour :
 - les annexes inférieures à 10 m² dont la hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et la longueur est inférieure à trois mètres linéaires sur limite séparative,
 - pour le programme de logements locatifs aidés sur le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux » (ERS n° 1) en Ub, sous réserve d'être au droit de la limite Sud avec la zone Ue, les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 2,80 mètres à l'égout de toit (hors acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse).
2. Sous réserve d'être adossés à une haie ou un mur implanté en clôture et d'avoir une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur inférieure à trois mètres, les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et, les d'annexes, sont autorisés à s'implanter avec un recul inférieur à deux mètres afin de favoriser une meilleure intégration paysagère ou urbaine et/ou de tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin.
3. Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
4. Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
5. En Ua, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site, une implantation de la construction peut être admise soit sur deux limites séparatives latérales, soit entre la limite séparative et le recul de 4 mètres pour :
 - prendre en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou chemins ou espaces publics (terrain d'angle notamment, chemin d'exploitation...),
 - réaliser du stationnement en souterrain.

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

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance ne s'applique pas par rapport aux annexes et aux piscines.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.) est fixé à :

- 0,70 dans le secteur Ua **hors partie du bâtiment liée à du stationnement en sous-sol**,
- 0,40 dans le secteur Ub, porté à 0,60 pour la réalisation du programme de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation prévus sur le « secteur destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux » (ERS n° 1),
- 0,30 dans le secteur Uc.

En Ue, il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.).

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toit, est limitée à :

- 12 mètres **dans le secteur Ua**,
- 7 mètres **dans les secteurs Ub et Uc**.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour une extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant,
- dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 % ; la hauteur maximale sera au plus majorée de 2 mètres du côté du point le plus bas.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour.

L'implantation

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés.

Les toitures

Les toitures seront de couleur à dominante rouge pouvant être nuancée ou vieillie et d'aspect mat, conforme au nuancier présenté en Mairie.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 35 % et 40 %. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé sont interdites.

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètre sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m². Toutefois, en zone Ua, sous réserve que soit justifiée la qualité architecturale du projet, des débords différents ou l'absence de débord pourront être autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures-terrasses végétalisées, aux vérandas (ou autres éléments vitrés) et aux annexes inférieures à 10 m², ainsi qu'aux toitures-terrasses à conditions qu'elles soient :

- utilisables (espace accessible et aménagé, de vie extérieure),
- partielles d'une surface inférieure à 20 % de l'ensemble de la surface couverte,
- totales ou partielles avec plus de 80 %, sous condition d'être végétalisées et intégrées à la composition architecturale du projet et à son environnement.

Les matériaux et couleurs (y compris annexes et clôtures)

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Les couleurs seront conformes au nuancier présenté en Mairie.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits.

Les clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Un mur en maçonnerie enduite avec couvertine peut être autorisé :

- à « l'alignement », sous réserve de ne pas dépasser 1,70 mètre, sauf en prolongement d'un bâti ancien ou d'un mur ancien d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, sa hauteur sera la même que celle du mur existant à prolonger sans toutefois dépasser 2 mètres.
- en limite séparative sans toutefois dépasser 2 mètres.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions...).

Les boîtes aux lettres et coffrets techniques

Les boîtes aux lettres et autres coffrets techniques notamment liés au raccordement aux réseaux seront intégrés au dispositif de clôture.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des boîtes aux lettres sera intégrée à la conception du projet.

Les antennes et autres installations techniques

Les antennes et appareils de télécommunications devront être placés de façon discrète par rapport aux perceptions depuis le domaine public, ainsi que toutes autres installations techniques.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les couleurs doivent respecter le nuancier présenté en Mairie.

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions énoncées dans cet article 11 pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (toitures-terrasses végétalisées, forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager...)

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les nouvelles constructions, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autre les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posées au sol, etc...).

Article U 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher, à vocation d'habitation sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement, sauf logement locatif social où 1 place minimum est à aménager par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

Toutefois, en Ua, en cas d'impossibilité technique démontrée et sous réserve de ne pas créer de surface de plancher, c'est à dire en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne pourra être imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

- 1 place banalisée par logement, **sauf en zone Ua où, pour toute opération de plus de 5 logements, 1 place sera exigée pour 10 logements,**
- 1 emplacement pour 35 m² de surface de plancher créée (1 place par tranche entamée) de commerce appliqué à la surface de vente, de bureau et d'artisanat,
- 1 emplacement par unité d'hébergement hôtelier,
- Pour toute opération de plus de 300 m² de surface de plancher à usage d'habitation, un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues et spécialement aménagé à cet effet au rez-de-chaussée accessible facilement depuis la voie publique d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m² **pour 45 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2,25 m² (1,5 place x 1,5 m²)** par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m².

Article U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur la déclaration préalable, peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 20 % de la parcelle, dont au moins 50 % (soit 10 %) d'un seul tenant. Cette superficie de 20 % d'espaces plantés est portée à 30 % en Uc. Elle est réduite à 10 % en Ua.

En cas de construction de logements usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, + arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...).

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quinze mètres.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - Autres obligations

Article U 14 - Performances énergétiques et environnementales

14.1 Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables* proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération :

- 30 % en Ub,
- 50 % en Uc.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées de pleine terre ou dont la profondeur de terre est au moins de 0,80 mètre,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées... éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée sous réserve d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,50 mètre,
- affectée d'un coefficient de 50 %, la surface de toiture végétalisée par un tapis de plantes à faible développement racinaire et autres surfaces semi-perméables.

14.2 Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté de préférence en bordure du domaine public.

Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte. Dans le cas d'un emplacement, il est exigé que sa délimitation soit traitée par un mur ou système occultant d'une hauteur de 0,30 mètre supérieure à celle des bacs et conteneurs.

Il pourra, de plus, être demandé la création d'un ou plusieurs espaces collectifs enterrés de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article U 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.