

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

ESPACES DE CONFORTEMENT

ZONE UB2

Les secteurs de confortement des
communes-bourgs et communes-villages

EXCEPTIONS AUX REGLES D'URBANISME

ADAPTATION MINEURES

Les règles ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues par le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

BATIMENT NON-CONFORME

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effets vis-à-vis de celles-ci.

DEROGATIONS

Article L152-4 Code de l'Urbanisme (au 04/06/2018) :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La **reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés** à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La **restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés** au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'**accessibilité des personnes handicapées** à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 Code de l'Urbanisme (au 04/06/2018) :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une **isolation en saillie** des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une **isolation par surélévation des toitures** des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de **protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les dix ans suivant le sinistre, en conservant les dimensions du volume ancien et à condition que sa destination soit identique ou conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Règle n°1.1.1 : Les occupations et utilisations du sol autorisées contribuent au renforcement des polarités de cœur des communes-bourgs.

		UB2
HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
	Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions</u> :		
> La surface de plancher commerciale doit être inférieure à 500 m ² .		
> Le projet ne doit pas provoquer des conflits d'usages liés à l'augmentation significative des flux ou à des problèmes de stationnement.		
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	V*
<u>Condition</u> :		
> Les campings et l'hôtellerie de plein-air ne sont pas autorisés.		
	Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V*
<u>Condition</u> :		
> Les activités sont autorisées si elles ne nuisent pas à la vocation résidentielle de la zone.		
> Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.		
	Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<u>Condition</u> :		
> L'activité industrielle est autorisée si elle correspond à une activité artisanale de production.		
> Sa présence ne doit pas provoquer de nuisances ou de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.		
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	X

Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V*
<p><u>Condition :</u> > Les bâtiments existants d'exploitation agricole sont autorisés à évoluer. Les nouveaux bâtiments liés aux exploitations agricoles sont interdits</p>	
Exploitation forestière	V*
<p><u>Condition :</u> > Les bâtiments existants d'exploitation forestière sont autorisés à évoluer. Les nouveaux bâtiments liés aux exploitations forestières sont interdits</p>	
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping ou l'installation d'une caravane autre qu'une résidence mobile en dehors des aires aménagées à cet effet	X
L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><u>Condition :</u> Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</p>	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

MIXITE SOCIALE

Règle n°1.2.1 : *Hors secteur en servitude de mixité sociale (prescriptions spécifiques), tout programme de logement de plus de 20 logements doit prévoir la production d'au moins 20 % de logements sociaux pérennes (locatif social pérenne, accession sociale pérenne).*

Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière sur une période de 5 ans, à partir de la date d'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

CHAPITRE 2 : INSCRIPTION DANS LA TRAME URBAINE

FAÇADE URBAINE (IMPLANTATION VIS-A-VIS DE L'ALIGNEMENT)

Règle n°2.1.1 : Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 5 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies publiques et des voies privées ouvertes au public (sauf indication contraire au plan relative aux reculs graphiques)

GENERALITES	Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte. Les règles s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette .
POSSIBILITES D' ADAPTATION	Des implantations différentes pourront être admises ou imposées : - Si la sécurité ou la qualité architecturale et urbaine le nécessite. - Pour des constructions en mitoyenneté d'un bâtiment existant.
REGLES ALTERNATIVES	Pour les équipements collectifs , ainsi que pour les ouvrages techniques , et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics , ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.

VOISINAGE (RETRAIT VIS-A-VIS DES LIMITES SEPARATIVES ET DES CONSTRUCTIONS VOISINES)

GENERALITES	Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte. Les constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum vis-à-vis des torrents et cours d'eau de 10 m (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).
--------------------	--

Règle n°2.2.1 : La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

POSSIBILITES D' ADAPTATION	<p>Des implantations en retrait des limites séparatives pourront être admises ou imposées dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour préserver les ouvertures sur les façades latérales d'une construction située sur un terrain contigu. - Pour des raisons d'urbanisme assurant une meilleure insertion de la construction dans son environnement - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite - En cas de construction venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite séparative de propriété. <p>Les dispositions de la présente règle peuvent faire l'objet de dérogations par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de cour commune. Dans ce cas, le recul sur le fond dominant se calcule par rapport à la limite opposée de la cour commune. Le recul sur le fond servant se calcule par rapport à la limite de la cour commune.</p>
----------------------------	---

Limite séparative

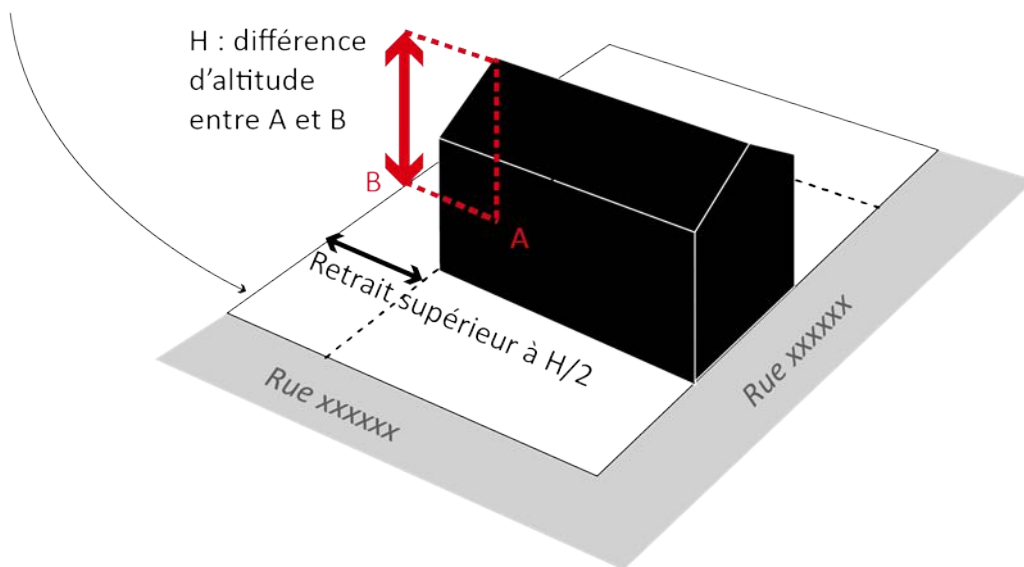


Figure 17 Principe de retrait conditionné à la différence d'altitude

Règle n°2.2.2 : Les annexes non accolées de la construction principale peuvent s'implanter entre 0 et 1 m par rapport à la limite séparative à condition que leur longueur de façades cumulée donnant sur la limite ne dépasse 10 m, et que la hauteur en limite ne dépasse pas 3,50 m. Dans le cas contraire, les annexes accolées et/ou non accolées de la construction principale devront respecter un recul compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2m.

REGLES ALTERNATIVES	<p>Pour les piscines : retrait de 4 m</p>
---------------------	---

Règle n°2.2.3 : Les baies éclairant les pièces principales des constructions principales ne doivent pas être masquées par une autre construction non accolée et implantée sur le terrain d'assiette du projet qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions principales à usage d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter un recul minimum de 6 m.

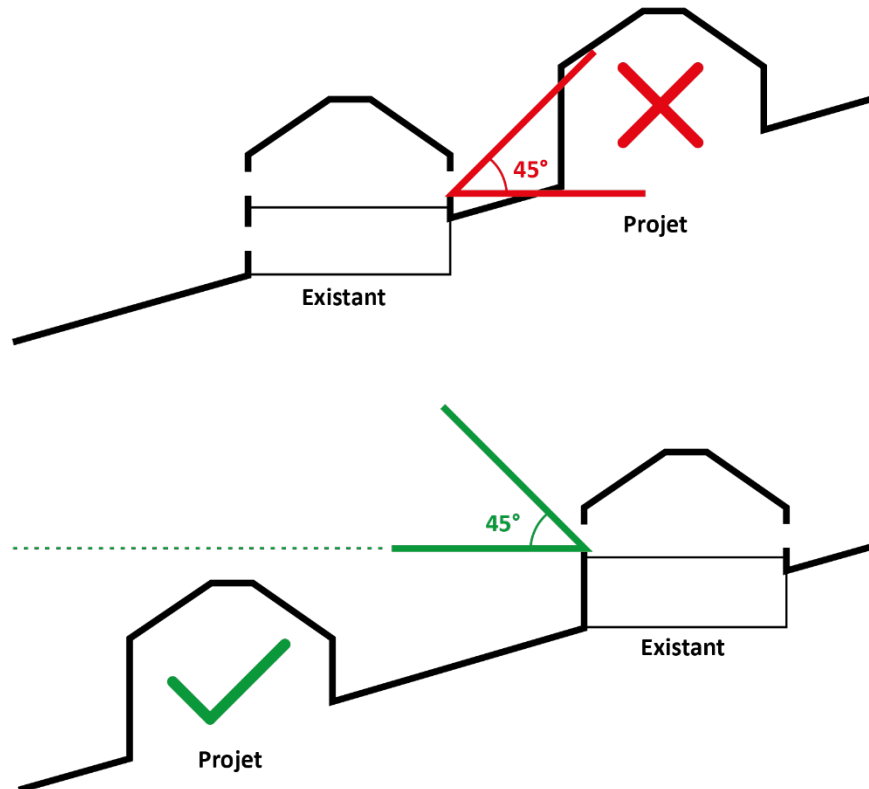


Figure 18 Principe de non-obstruction des baies des pièces principales

LIGNE DE TOIT

Règle n°2.3.1 : La différence de niveau entre tout point de la sablière principale de la façade à l'alignement de la voie et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 9 m. Cette hauteur maximum est portée à 10 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

GENERALITES	<p>La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant et après travaux, et le dessus de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>Seuls les éléments techniques tels que les cheminées, les ventilations et les locaux techniques d'ascenseurs peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.</p>
POSSIBILITES D' ADAPTATION	<p>Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.</p> <p>Les aménagements de combles sont autorisés</p>

REGLES ALTERNATIVES	<p>La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</p> <p>En cas d'extension d'un bâtiment légalement édifié antérieurement à l'approbation du PLUiH (février 2020), la hauteur maximum entre tout point de la sablière ou de l'acrotère principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, pourra être égale à la cote altimétrique de la sablière ou de l'acrotère existante.</p>
--------------------------------	--

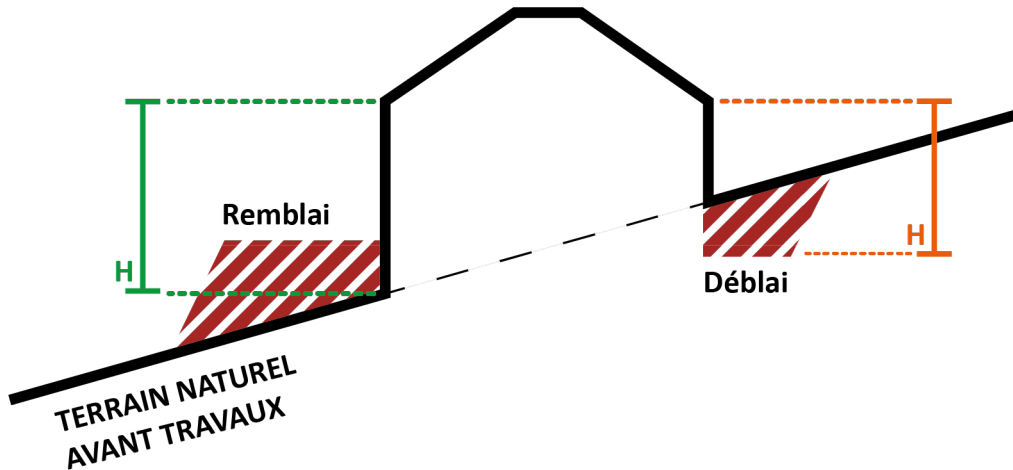


Figure 19 _ Principe de mesure de la hauteur en un point : le plus grand écart entre le terrain naturel et la sablière (ou l'acrotère), avant ou après travaux.

TOITURE ET PERCEPTION LOINTAINE

Règle n°2.4.1 : *En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.*

Règle n°2.4.2 : *Les teintes des toitures à pans ne devront pas contraster de par leur teinte ou leur pouvoir réfléchissant avec celles existantes et respecter le nuancier annexé au règlement.*

Règle n°2.4.3 : *Les toitures à un pan sont interdites.*

POSSIBILITES D' ADAPTATION	<p>Pour les extensions et/ou annexes accolées, un seul pan pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration</p>
---------------------------------------	--

Règle n°2.4.4 : *Les pentes des toitures des constructions principales seront comprises entre 55% (soit 29°) et 120% (50°)*

REGLES ALTERNATIVES	En cas d'extension et/ou modification de toiture de bâtiments existants , cette dernière pourra aussi être de pente similaire à la toiture existante.
------------------------	--

Règle n°2.4.5 : *Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :*

- Toitures-terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux.
- Toitures-terrasses ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions (surface inférieure à 40% de l'emprise totale de la construction) et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Toitures terrasses végétalisées.
- Toitures terrasses des équipements publics et d'intérêt collectif.

Règle n°2.4.6 : *Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné, notamment vis-à-vis d'une forte pente ou sur un mur pignon.*

POSSIBILITES D' ADAPTATION	Les débords de toiture ne sont pas imposés pour les annexes non accolées et pour les vérandas.
-------------------------------	--

Règle n°2.4.7 : *Les installations de production d'énergie en toiture n'altèrent pas la perception des pentes des constructions. En particulier, les panneaux solaires sont intégrés ou surimposés à la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures terrasses autorisées.*

Ces installations sont disposées sous forme de bande ou respectent une forme simple, rectangulaire afin de limiter l'impact sur le pan de toiture. Les bas de pente et les toitures des annexes doivent être privilégiés. Sur les constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural, les dispositifs doivent être intégrés sans effet de surimposition.

Règle n°2.4.8 : *Les toits en forme de pyramide ou pointe de diamant sont interdits.*

FRONT BATI ET FAÇADE URBAINE

Règle n°2.5.1 : *Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.*

Règle n°2.5.2 : *La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celle des bâtiments environnants et respecter le nuancier annexé au règlement.*

REGLES ALTERNATIVES	Les équipements collectifs peuvent justifier d'un parti architectural différent.
------------------------	--

Règle n°2.5.3 : *Les murs aveugles apparents des bâtiments et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les autres façades.*

Règle n°2.5.4 : *Les façades ou parties de façades des annexes implantées à moins de 2 m des limites des propriétés voisines et donnant directement sur lesdites limites ne devront présenter aucune ouverture.*

Règle n°2.5.5 : *Les constructions s'adaptent à la topographie, et non l'inverse.*

Les effets « escalier » des constructions neuves et des clôtures sont limités. Les déblais et remblais sont mesurés et font l'objet d'un traitement visant à limiter un contraste de teintes vis-à-vis de leur environnement immédiat. Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,50 m et celle des remblais 1m et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées d'un 1 mètre minimum.

Pour les terrains d'une pente supérieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 2m, et être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées d'un 1 mètre minimum.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux affouillements rendus nécessaires aux rampes d'accès aux garages en sous-sol dans la mesure où ceux-ci restent limités.

Le niveau naturel des terrains ne sera pas modifié dans une bande d'un mètre le long des limites de propriété, hormis pour l'accès.

Règle n°2.5.6 : *Les installations techniques propres au projet sont implantées et traitées de manière à réduire leur perception depuis les voies et emprises publiques*.*

Les fonctions techniques sont conçues en cohérence avec la volumétrie des constructions principales. Sauf problème de sécurité, elles sont intégrées au volume principal ou, à défaut, font l'objet d'un traitement architectural visant leur intégration : postes de transformation, paraboles collectives, etc.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.

Règle n°2.5.7 : *Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.*

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.

Règle n°2.5.8 : *Les installations de production d'énergie sont interdites en façade.*

TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle n°2.6.1 : *Le choix des végétaux est justifié en cohérence vis-à-vis des caractéristiques climatiques, agronomiques, et paysagères du site d'implantation et de ses abords.*

Règle n°2.6.2 : *Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.*

Règle n°2.6.3 : *Les haies doivent être composées de plusieurs essences.*

Règle n°2.6.4 : *Pour toute opération de plus de 200 m² de surface de plancher, 10% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts*, dont la moitié minimum d'un seul tenant, à usage collectif. La moitié minimum des espaces verts* à usage collectif exigés au titre de l'opération devront être de pleine terre. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.*

La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction à la réalisation d'un espace vert à usage collectif d'un seul tenant.

Règle n°2.6.5 : *L'équivalent d'au moins 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) n'est pas imperméabilisé*

L'équivalent d'au moins 20% de la surface du terrain d'assiette du projet (situé dans la zone constructible) est laissée en pleine terre. Cette surface est comprise dans les surfaces non imperméabilisées exigées.

GENERALITES	<p>1. <u>Modalités de calcul des surfaces non imperméabilisées*</u></p> <p>Se référer au lexique général pour la définition d'une surface non imperméabilisée. Sont compris dans les surfaces non imperméabilisées* exigés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les surfaces de pleine terre* ; - Les terrasses de plain-pied réalisées en matériaux perméables ; - Les cheminements piétonniers indépendants des voiries et réalisés en matériaux ou procédés perméables ; - Les espaces hors emprises au sol des constructions, hors accès carrossables, hors stationnements, autour des constructions, aménagés avec des matériaux ou procédés perméables ; - Les murs de soutènement ou de remblais ; - Les clôtures ; - les surfaces végétalisées en toiture des constructions, minorées de 50% (calculées horizontalement) - les surfaces de stationnement végétalisées, minorées de 50% - les escaliers à l'air libre <p>2. <u>Modalités de calcul des surfaces de pleine terre*</u></p> <p>Se référer au lexique général pour la définition d'une surface de pleine terre. Sont compris dans les surfaces de pleine terre* exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les surfaces de pleine terre définis au lexique général ; - Les murs de soutènement ou de remblais ; - Les clôtures ;
--------------------	---

Règle n°2.6.6 : La plantation d'au moins un arbre de haute tige est demandée pour 100 m² de surface de pleine terre. Pour les espaces de stationnement au sol, ne reposant pas sur une partie enterrée de construction et non couverts de plus de 8 places, la plantation d'un arbre est demandée, à raison d'un arbre par tranche de 4 places. Pour les autres espaces de stationnements en surface, un traitement végétalisé avec plantations sera exigé.

Les arbres de haute tige devront être plantés à 2 m minimum des limites.

CLOTURES

Règle n°2.7.1 : Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol. Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

Règle n°2.7.2 : Les clôtures, y compris les portails, seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

REGLES ALTERNATIVES

À proximité des **carrefours** et des **accès**, la hauteur des dispositifs de clôture (hors dispositifs à claire voie) ne devra pas excéder la côte de 0,80 mètres en tout point du dégagement de visibilité. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Règle n°2.7.3 : Sauf disposition contraire décrite ci-avant, les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie* de forme simple.

Les clôtures de type film, toile ou canisses sont interdites

Règle n°2.7.4 : La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 1,50 m. Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité. Pour autant l'ouvrage présentera un traitement fini.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES

Règle n°2.8.1 : Les constructions neuves relevant de la sous-destination « Habitation », d'une surface de plancher au moins égale à 500 m², atteignent les niveaux de performance énergétique et environnementale E1 C1 (cf. l'annexe « Référentiel Energie Carbone »).

Règle n°2.8.2 : En dehors des séquences bâties à préserver repérées sur le règlement graphique, les opérations d'ensemble intègrent des composteurs de proximité.

Règle n°2.8.3 : La terre et les matériaux extraits du sol par le projet sont réemployés par celui-ci lorsqu'il prévoit des aménagements extérieurs, sauf lorsque ces matériaux nécessitent une dépollution ou lorsque les dimensions du terrain d'assiette du projet ne permettent pas un stockage sur site durant le temps du chantier.

CHAPITRE 3 : GESTION DES FLUX ET DES RESEAUX

ACCES ROUTIERS

Règle n°3.1.1 : Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

GENERALITES	<p>Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.</p>
--------------------	---

Règle n°3.1.2 : La largeur de l'emprise des voies nouvelles, privées ouvertes à la circulation ou publiques, ne peut être inférieure à 7 m incluant la largeur d'un trottoir.

REGLES ALTERNATIVES	<p>En cas de sens unique ou de voie partagée, cette largeur minimale pourra être ramenée à 4,5 m.</p> <p>En cas de voie nouvelle destinée à desservir une ou des opération(s) de moins de 500 m² de surface de plancher totale, cette largeur minimum pourra être ramenée à 5 m, incluant la largeur d'un trottoir ou d'un espace piétonnier délimité.</p>
----------------------------	---

Règle n°3.1.3 : Les accès prennent en compte la sécurité des usagers.

GENERALITES	<p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés vers des voies existantes de moindre importance, de façon à prendre en compte la sécurité des usagers.</p> <p>Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p>
--------------------	--

Règle n°3.1.4 : Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

GENERALITES	<p>A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.</p>
--------------------	---

Règle n°3.1.5 : Lorsque le terrain est borné par au moins deux voies distinctes existantes, la création de nouvelles voies en impasse est interdite. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs d'OAP si une orientation contraire est prescrite.

POSSIBILITES D' ADAPTATION	<p>La création de voies en impasse peut être justifiée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> > La desserte de plusieurs lots permettant de limiter à un seul accès sur la voie principale > une topographie contrainte, qui engendrerait une desserte en lacets ou bien un tronçon en forte pente > la géométrie du terrain d'assiette, qui engendrerait une desserte peu efficace et une artificialisation des sols démesurée face aux enjeux de raccordement.
---------------------------------------	--

Règle n°3.1.6 : *Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids-lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Des continuités piétonnes et/ou cycles pourront être imposées.*

Règle n°3.1.7 : *Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de l'alignement*. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12%.*

STATIONNEMENT

Règle n°3.2.1 : *Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.*

Il est demandé :

		Nombre de places VL minimum
HABITATION		
Pour les logements *		<p>1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>1 dispositif de parc à vélo pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher : 1 place par logement</p>
Pour 1 Logement Locatif Social *		1 place
* :		
En dehors des opérations de logement social, la création de surface de plancher de logement de plus de 500 m ² nécessitera un parc « visiteur » équivalent à au moins 20% du nombre de places minimal sera créé. Dans le cadre d'un permis d'aménager autorisant plus de 500 m ² de surface de plancher de logement, il sera exigé un parc « visiteurs » équivalent à au moins 20% du nombre de tranches de surface de plancher de logement défini ci-avant.		
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs...)		0.5 place minimum par solution d'hébergement (lit, chambre ou appartement selon la structure)
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail		1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher commerciale. Les surfaces de vente en extérieur non closes pourront faire l'objet de dérogations.

	1 place par tranche de 100m ² de surface de travail/stockage
Restauration	Une place minimum pour 15m ² de salle de restauration
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre
Cinéma	Selon les besoins de l'activité
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement : > Justifier du besoin du projet en prenant en compte les capacités des parcs de stationnement publics existants
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	-
Bureau	-
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

Modalités d'instruction :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans la liste ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La règle s'applique en cas de création de surface de plancher en prenant la surface créée comme assiette de calcul. D'après l'article 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

GENERALITES	<p>Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes. Au moins les 2/3 des places de stationnement liées à l'habitat doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.</p> <p>Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p> <p>Pour toutes les affectations autorisées, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Au titre de l'article L151-34-1° du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.</p>
GENERALITES	<p>Les espaces de stationnement vélos doivent présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une surface de 2 m² par place - Être facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir - Être conçus avec une hauteur sous plafond confortable.

Règle n°3.2.2 : *Au moins la moitié des places de stationnement (hors stationnement visiteur) des projets amenant création de logements sont intégrées dans le volume de la construction ou en sous-sol.*

Règle n°3.2.3 : *Pour toutes les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, un parc à vélo intégré dans le volume de la construction sera proposé.*

GENERALITES	<p>Les espaces de stationnement vélos doivent présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une surface de 2 m² par place - Être facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir - Être conçus avec une hauteur sous plafond confortable.
POSSIBILITES D'ADAPTATION	<p>En règle dérogatoire : en cas de difficulté technique d'intégration au volume de la construction, un local extérieur sécurisé proche des entrées pourra être admis dans le respect des règles de la zone correspondante.</p>

ACHEMINEMENT DE L'EAU POTABLE

Règle n°3.3.1 : *Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.*

GENERALITES	La règle s'applique lors de la réalisation d'un aménagement, d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.
--------------------	---

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Règle n°3.4.1 : *Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau interne séparatif eaux usées – eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement, est soumise à autorisation et est subordonnée à un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

REGLES ALTERNATIVES	<p>En l'absence d'un tel réseau, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.</p> <p>Ces installations devront être installées sur l'unité foncière, ou par voie de servitude en cas d'impossibilité technique, sous réserve de respecter les règles applicables dans la zone concernée. Toutefois, la possibilité de réaliser ces installations dans la zone A ou N est limitée aux constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLUiH (février 2020) et à moins de 30 m de la construction principale.</p> <p>La solution technique choisie et le choix de la filière devront être adaptés à l'utilisation du terrain pour limiter les risques d'atteinte à la salubrité et à la sécurité et garantir la pérennité des ouvrages dans le temps (circulation, bétail, etc...).</p> <p>Ce dispositif devra respecter les préconisations sanitaires annexées au PLUi, le Schéma Intercommunal d'Assainissement et le règlement d'assainissement intercommunal.</p>
----------------------------	---

Règle n°3.4.2 : *Tout rejet des eaux usées non-traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit, et inversement.*

EVACUATION DES EAUX DE PLUIE

Règle n°3.5.1 : *Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés (constructions, surfaces imperméabilisées) devront être infiltrées dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.*

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (toitures, surfaces imperméabilisées dont voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau dédié ou réseau unitaire), elles devront être traitées au moyen d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention (au moins 25 l / m²

artificialisée et débit de fuite max de 15 l /s/ha) et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci ne présentent pas de risques d'instabilité.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière du projet ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement propre de la voirie départementale.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

GENERALITES	La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique
POSSIBILITES D' ADAPTATION	Une étude spécifique au projet ou les schémas communaux figurant en annexes sanitaires pourront permettre de réévaluer les dimensions de stockage et des débits de fuite maximum.

Règle n°3.5.2 : *En cas d'acceptation des eaux pluviales dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.*

GENERALITES	En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées avant rejet.
--------------------	--

Règle n°3.5.3 : *Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*

GENERALITES	Tout projet devra justifier de sa compatibilité avec les schémas communaux de gestion d'eaux pluviales présentées en annexe à ce règlement. Pour les communes ne bénéficiant pas d'un tel schéma, les dispositifs collectifs ou individuels d'évacuation des eaux pluviales devront être dimensionnés en cohérence avec les besoins de l'opération.
--------------------	--

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Règle n°3.6.1 : *Tout projet de construction doit respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, annexées à ce règlement.*

GENERALITES	<p>Tout projet de construction nouvelle doit prendre en compte les dispositions de gestion de déchets en vigueur en consultant au préalable le service de la communauté de communes (cf. Annexe «Consultation du service Prévention et Valorisation des Déchets»)</p>
--------------------	---

RESEAUX D'ENERGIE

Règle n°3.7.1 : *Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé aux réseaux existants (notamment au réseau électrique).*

Règle n°3.7.2 : *Lorsqu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.*

Règle n°3.7.3 : *Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain*