

CHAPITRE 1 : REGLES ET DEFINITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les règles générales prévues ci-après s'appliquent à toutes les zones faisant l'objet des chapitres 2 à 6. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue expressément à la règle générale.

Mode d'utilisation des pièces réglementaires du PLU :

Détermination des zonages :

- 1) Il convient de déterminer la zone considérée et les secteurs éventuels de contraintes (cf chapitre 7 du présent règlement),
- 2) Les dispositions à prendre en compte sont celles applicables à la zone (dispositions communes à l'ensemble de la zone et celles spécifiques liées à la zone). En cas d'application d'une contrainte liée à des risques et nuisances mentionnés au chapitre 7, il convient d'ajouter aux dispositions précédentes celles liées à la contrainte lorsqu'elles sont plus restrictives.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Néant.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

2.1 Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 7

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits, ...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 7 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.2

Les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des articles 6, 7, 9, 10 et 14 de la zone concernée.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

3.2 Conditions de desserte

Voies existantes : Les terrains doivent être desservis par des voies, ou des chemins en zones A et N, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Dans tous les cas, l'emprise ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs. En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles doivent en outre, pour les voies en impasses de plus de 50m, comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9 mètres de rayon.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 mètres d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.3 Définition de l'accès

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

3.4

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections des voies de desserte.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

A défaut des débits requis, des mesures compensatoires pourront être exigées en fonction du risque encouru.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus desservis par un réseau d'assainissement collectif tels que délimités dans les annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- Le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau public,
- Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Pour toute extension des habitations, les installations d'assainissement non collectif devront faire l'objet d'une mise en conformité (adaptation de la capacité).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales, dans le réseau collectif d'assainissement et dans les installations d'assainissement autonome des eaux usées, est interdite.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3 Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avèrerait impossible, l'implantation serait établie sous les corniches, de maison en maison, et dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

4.4 Puits et forages

Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter une distance minimale de 35 mètres par rapport à tout dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les constructions nouvelles dont le raccordement à l'assainissement collectif serait impossible, dans le cas de la nécessaire réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain doit présenter une superficie minimale de 1.200 m².

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 centimètres de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse de plus de 60 centimètres le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

Le recul de la construction peut dépendre de l'existence d'une baie. Ne constitue pas une baie :

- Une ouverture située à plus de 2,60 mètres au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- Une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe,
- Une porte non vitrée,
- Un châssis fixe et à vitrage translucide.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 centimètres de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse de plus de 60 centimètres le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol (y compris l'emprise des surfaces imperméabilisées inférieures à 0,60 centimètres de haut), exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 centimètres).

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture terrasse.

Lorsque la hauteur d'une construction est conditionnée par la largeur de la voie ou emprise publique (actuelle ou projetée), celle-ci est mesurée au droit de la construction entre les 2 limites séparatives du terrain.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 mètres maximum, à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Travaux portant sur les constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être peu visibles depuis les voies et espaces publics,
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas être perçus depuis l'espace public.

Piscines

Les piscines doivent avoir un revêtement intérieur de couleur discrète : sable, vert, gris, de préférence. La couleur blanche des dispositifs de sécurité est à exclure.

L'encastrement complet des piscines dans le terrain naturel est à privilégier.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

12.1 Normes de stationnement

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions suivantes sont applicables dans toutes les zones où les constructions visées sont autorisées.

- **Habitat**
Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.

- **Commerces**
Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la SHON des constructions affectées au commerce.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
 - De leur nature,
 - Du taux et du rythme de leur fréquentation,
 - De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
 - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

12.2.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SHON), la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

12.2.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Stationnement des véhicules automobiles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu à l'article 12 de chaque zone.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SHON et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

12.2.3. Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule SHON créée à l'occasion de la réalisation du projet. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant de la SHON préexistant avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU, sans création de SHON au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places exigées pour la destination précédente).

12.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans les zones U et AU les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existant à la date d'approbation du PLU.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises dans les espaces libres ou sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20 mètres.

Lorsqu'une partie du terrain doit être conservée en pleine terre, aucune construction enterrée ne peut y être réalisée.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1

Les COS sont indiquées dans les dispositions spécifiques à chaque zone.