

Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

▪ **Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage de commerces de gros,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- les carrières,
- les dépôts de toute nature.

▪ **Sont soumises à conditions :**

Dans les secteurs OAP identifiés sur le document graphique :

- Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

- **Cas particuliers**
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.
 - Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est imposée que par rapport à l'une ou l'autre voie.

2.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.
- Lorsque les constructions principales sont en retrait de la limite séparative, la largeur de la marge d'isolement est au moins égale à 4 m.

- **Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle**
 - Le retrait minimum à respecter est de 4 mètres.

- **Cas particuliers**
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclaircissement et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

2.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

2.1.4. Emprise au sol maximale des constructions

- Non réglementé.

2.1.5. Hauteurs des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.
- Les constructions autorisées ne doivent pas dépasser la hauteur maximale fixée dans les secteurs d'OAP.

- **Cas particuliers**
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENT

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.
- Les nouvelles constructions doivent se référer à la palette des couleurs et aux orientations prévues par le Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.2.1. Energies renouvelables

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.
- Les matériaux bio-sourcés sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité urbaine et paysagère des sites.

2.2.2. Gabarits et volumes

- Les constructions principales doivent présenter une ligne de faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voirie.

2.2.3. Murs et façades

▪ Constructions neuves

- Une unité d'aspect est à respecter sur toutes les façades de la construction principale, ainsi que pour les annexes et les murs de clôture d'une propriété.
- Les corniches sont simples, peu importantes et peu saillantes.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- La couleur des enduits doit se rapprocher de la couleur des matériaux naturels.
- Les linteaux en bois apparents sont interdits.
- Les proportions des ouvertures doivent se rapprocher de la proportion d'une fois et demie plus haute que large.
- Les menuiseries extérieures sont en bois peint de préférence.
- Les volets sont sans écharpes.
- Pour les volets et les menuiseries extérieures, les teintes vives ou trop foncées sont à éviter. Les teintes des volets sont plus soutenues que les huisseries. Les couleurs des enduits et des menuiseries peuvent se référer à la palette des couleurs du Cahier de recommandations architecturales et paysagères.

2.2.4. Toitures

▪ Constructions neuves

- Les toitures doivent être à 2 pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les lucarnes.
- Les toitures sont d'aspect tuiles plates et de teinte rouge brun.
- Les souches de cheminées sont situées dans la moitié supérieure de la toiture.

▪ Toiture terrasse et véranda

- Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et les extensions sous condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les vérandas sont autorisées sous condition de ne pas être aménagées en façade sur rue de la construction principale et de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les menuiseries des vérandas doivent présenter une cohérence de couleur avec les menuiseries et l'aspect extérieur de la construction principale.

2.2.5. Annexes

- Les annexes ne sont pas concernées par les dispositions § 2.2.4
- Les annexes doivent présenter des matériaux d'aspect similaire aux volumes principaux ou des matériaux d'aspect bois.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous condition d'être végétalisées.
- Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.
- Les limites et les fonds de parcelle au contact des zones A et N doivent faire l'objet d'un renforcement de la protection végétale sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite de parcelle. La composition doit être favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtres en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique : densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

2.3.1. Espaces libres

- Le coefficient de pleine terre doit constituer au minimum 35% de l'emprise foncière.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- L'utilisation de techniques limitant l'imperméabilisation des sols pour les cheminements et les stationnements est à privilégier.

2.3.2. Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et de matériaux.
- Les clôtures sont composées d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte non occulté.
- Les clôtures en limite de zone A et N :
 - sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale doublée éventuellement d'un grillage ;
 - et ne doivent pas faire obstacle au passage de la petite faune.
- Les clôtures en panneaux industriels et les grillages de type treillis soudés sont interdits.
- Il peut être exigé que les clôtures composites, précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

2.3.3. Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. Stationnement des véhicules

- Les dimensions des places sont au minimum de 2,5 m x 5 m.
- Les places de stationnement doivent être directement accessibles de manière à faciliter et sécuriser les manœuvres.
- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes minimales exigées.

2.4.2. Stationnement des vélos

- Pour les constructions à destination de logements constituées d'au moins 2 logements, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 0,75m² par logement pour les T1 et T2 et de 1,5m² par logement pour les T3 et plus, avec une superficie totale minimale de 3m².
- Pour les bureaux, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les commerces et activités de services de plus de 450 m² de surface de plancher et pour les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé une place de stationnement pour 10 employés, ainsi que des places visiteurs à définir, en fonction des besoins.
- Pour les établissements scolaires, il est exigé 1 place pour 8 à 12 élèves.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- **Accès**
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
 - Chaque construction doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

- **Voirie**
 - Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
 - Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie).

3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- **Eau potable**
 - Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

- **Eaux usées**
 - Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
 - En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Zone 1AU

▪ Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

▪ Electricité – Téléphone - Internet

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

▪ Collecte des déchets

- Les constructions à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions.