

PA 10a - RÈGLEMENT (Art R.442-6 CUrb)

Département de l'EURE

Commune : LONGCHAMPS

Lieudit : Le chemin des Andelys

Adresse du terrain : Rue de la Mairie

Référence(s) Cadastre(s) : A288, A 238, A134, A383, A376

Demandeur(s) : DRAKKAR DEVELOPPEMENT

Opération : Lotissement 16 lots à bâtir

L'établissement du P.A.P.E. a été établi par une équipe pluridisciplinaire : Jean-Baptiste Ricci Architecte et Euclid-Eurotop



Numéro de dossier : LA22201

Date d'établissement du dossier : Décembre 2022

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Situation du lotissement et références cadastrales

Le présent règlement s'applique au projet d'aménagement de DRAKKAR DEVELOPPEMENT sur une propriété située à LONGCHAMPS, au lieu-dit : « Le chemin des Andelys ». Ce projet concerne la propriété cadastrée A288, A 238, A134, A383, A376 d'une superficie totale de 18 672 m² environ.

2. Champ d'application

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme.

- Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière de l'aménagement projeté.
- Il doit être obligatoirement inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

3. Rappel de l'obligation du permis de construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne peuvent être édifiées qu'après obtention du Permis de Construire exigé par les textes en vigueur.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal

La propriété, outre les dispositions du présent règlement, est soumise aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune à la date de la soumission du permis d'aménager.

(PLU REVISION ALLEGE n°1, prescrite le 21 Juin 2019)

2. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Il est interdit de construire plus d'un logement par parcelle.

La subdivision des lots en vue de construire est interdite.

Le regroupement de deux lots est permis. Dans ce cas, il sera considéré comme un seul lot. Les règles d'implantation seront alors celles qui s'appliquent sur les limites du lot ainsi constitué et non sur chacun des lots.

3. Accès et voirie

On distingue 2 types d'accès aux lots :

- Certains accès des futurs terrains sont imposés et devront être implantés conformément au plan de composition – PA4 ;
- Certains accès aux lots sont laissés libre et devront être implantés dans la zone prévue au PA4.

Les portails seront implantés au moins 5,00 mètres en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique.

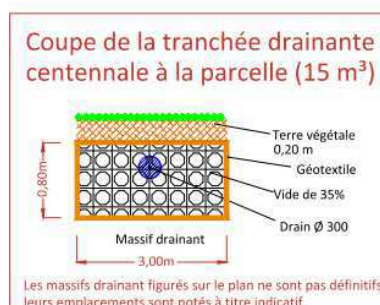
Les acquéreurs ont l'obligation d'aménager leur accès par des matériaux en stabilisé, adaptés à la circulation. Les accès en terre végétale sont donc interdits.

4. Desserte par les réseaux

Chaque lot devra être raccordé aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphonie créés par l'aménageur via les coffrets et boîtes de branchement mis à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

4.1. Eaux pluviales

Les acquéreurs de chacun des lots devront gérer leurs eaux pluviales provenant des surfaces qu'ils auront imperméabilisées (toitures, terrasses, accès à leur parcelle, ...) à la parcelle. Ils ont à leur charge la réalisation du massif drainant.



Massif drainant par parcelle (emplacement indicatif)
Longueur : 18,00 m
Largeur : 3,00 m
Profondeur : 0,80 m
Surface : 54 m²
Surface mouillée : 82 m²
Surface d'infiltration : 41 m²
Volume : 15 m³ minimum
Indice de vide : 35%

4.2. Eaux usées

Chaque lot devra être équipé d'un système de récupération autonome des eaux usées car il n'y a pas de réseau d'eau usées collectifs aux abords du projet.

5. Caractéristiques des terrains

Se référer au plan de composition (PA4).

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir plan de composition (PA9) et document graphique (PA10b).

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voirie interne au lotissement.

7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Se référer au document d'urbanisme en vigueur (PLU)

8. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser la surface indiquée au tableau de répartition de surface joint en annexe.

9. Hauteur des constructions

- Se référer au document d'urbanisme en vigueur (PLU)

10. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

D'une manière générale, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain, et non l'inverse.

Les colotis devront évacuer les terres excédentaires liées à leurs travaux de terrassement (accès et habitation) avant l'achèvement des travaux.

10.1. Façades et ouvertures

Les façades des constructions annexes, ainsi que les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les volets roulants doivent être intégrés aux constructions neuves de telle sorte que les coffres ou caissons soient invisibles.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portes de garage, ...) doivent présenter une cohérence d'ensemble, en termes de formes, de matériaux et de couleurs. Les

linteaux des garages devront être à la même hauteur que les linteaux des fenêtres et portes afin d'assurer une harmonie.

10.2. Clôtures

Toute clôture végétale devra être constituée d'essences locales (se référer au document d'urbanisme en vigueur (PLU)).

10.2.1. Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

Les clôtures sur rue (donnant sur voirie interne) seront obligatoirement constituées d'un grillage de teinte neutre puis d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2m placée en retrait.

Les portails et portillons seront d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenteront une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Les piliers de portails et portillons seront également d'aspect simple. Les portails et portillons seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

10.2.2. Les clôtures en limites séparatives de propriété

La hauteur totale sera limitée à 2 mètres (hauteur calculée à partir du terrain naturel).

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage de teinte neutre éventuellement doublée d'une haie végétale d'essences locales.

Les clôtures entre deux entrées charretières mitoyennes sont interdites.

11. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Les portails seront implantés en retrait conformément au plan de composition (PA4), de manière à définir une surface extérieure de stationnement dénommée "entrée charretière", afin d'assurer, en dehors des voies de circulation, le stationnement de véhicules.

Chaque acquéreur devra réaliser cette aire de stationnement sur sa parcelle, à sa charge, dans le prolongement du domaine commun, sans qu'une clôture ne vienne séparer du domaine commun cette entrée charretière. L'entrée charretière aura 5 mètres de largeur et 5 mètres minimum de profondeur. Ainsi, chaque lot disposera de 2 places sur l'emprise de son entrée.

De ce fait, cette surface de stationnement est inconstructible.

Les clôtures entre deux entrées charretières mitoyennes sont interdites.

12. Extrait du PLU de la commune – Zone AUa

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

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

Article AUa-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage agricole, forestier, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, de commerce, d'hôtels ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé de plusieurs caravanes ou campings cars.
- 1.4 Les dépôts de tous types de véhicules (véhicules légers, poids lourds, caravanes, campings cars, mobil home) lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 5 unités.
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes
- 1.6 Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux visés à l'article 2.

Article AUa-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol :
 - Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées (et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement)
 - sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant,
 - Et sous forme d'opérations d'aménagement
- 2.2 Peuvent être autorisées :
 - 2.2.1 Les constructions à usage de bureaux à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
 - 2.2.2 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
 - 2.2.3 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 Dans les secteurs soumis aux risques de cavités souterraines :
Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite tant que la présence du risque

ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension et les annexes.

- 2.4 Dans les secteurs où la présence d'axe de ruissellement est signalée, seuls sont autorisés:
- Les aménagements qui ne font pas obstacle au passage de l'eau.
 - Les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques.
 - Les agrandissements des constructions existantes et les annexes sous réserve du respect de prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteinte des eaux (ces prescriptions pourront être imposées pour limiter leur exposition aux risques), sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, et sous réserve que ces aménagements n'aggravent pas le risque
- 2.5 Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement :
- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements ainsi que ceux nécessaire à la lutte contre l'incendie,
 - les aménagements et utilisations du sol à condition qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et qu'ils soient de nature à réduire le champ d'expansion des libres crues,
 - Les équipements publics ou privé sous réserve qu'ils soient hors d'atteinte des crues et qu'ils n'aggravent pas le risque,
 - Les agrandissements des constructions existantes et les annexes sous réserve du respect de prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteinte des eaux (ces prescriptions pourront être imposées pour limiter leur exposition aux risques), sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, et sous réserve que ces aménagements n'aggravent pas le risque

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUa-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 5m de long par rapport à l'alignement.
Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Les voies se terminant en impasse doivent être accompagnées d'un espace pour la collecte des déchets en début de voie.

Article AUa-4 Desserte par les réseaux

Les articles L123-15 et R123-9 du code de l'urbanisme fixent les conditions de desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales.

La conception et l'implantation de toute installation doivent être conformes aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif, définies par arrêté interministériel du 6 mai 1996 modifié par l'arrêté du 24 décembre 2003, complété par l'arrêté préfectoral du 9 mai 2000, et destinées à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est fortement préconisée lorsque les caractéristiques du terrain le permettent.
- 4.3.2 Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaires.
- 4.3.3 La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes. Les modalités de stockage sont expliquées dans les articles suivants. La récupération / réutilisation des eaux pour des usages intérieurs (toilette) est fortement encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée.

4.3.4 Pour les opérations d'urbanisme de superficie supérieure à 1500 m²

4.3.4.1 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet sera préférentiellement collective et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

4.3.4.2 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré, dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée.

4.3.4.3 Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale

4.3.4.4 Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

4.3.4.5 En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.4.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.3.5 Pour les opérations d'urbanisme de superficie inférieures à 1500 m²

4.3.5.1 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

4.3.5.2 Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m³ de stockage pour 100m² de surface imperméabilisées)

4.3.5.3 La vidange du dispositif devra être assurée entre 24 et 48 heures

4.3.5.4 Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire

4.3.5.5 Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2l/s

4.3.5.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.4 Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)
- 4.5 Collecte des déchets ménagers

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article AUa-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière

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

- 6.1 Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport aux limites publiques au moins égal à 3m.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.5 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite avec l'espace public.

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

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions seront implantées soit en limite soit avec un recul au moins égal à la moitié de la construction et supérieur à 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.
- 7.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des

services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

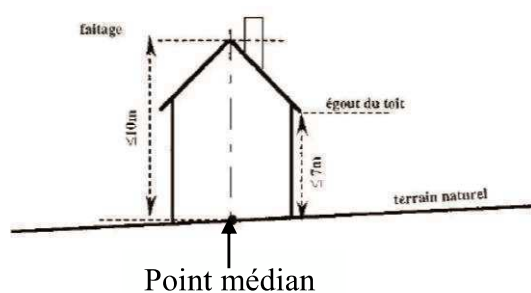
Article AUa-9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière
- 9.2 Pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol maximum est fixée à 200m².

Article AUa-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point médian du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point médian du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.



- 10.1 Les constructions, ne devront pas excéder 10 m de hauteur totale
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Tous types d'installations ne pourront pas excéder une hauteur de 15m au total.

Article AUa-11 Aspect extérieur

11.1. Généralités :

11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.1.3 Les opérations de constructions ou de réhabilitations devront utiliser des matériaux sains et à faible impact environnemental. (voir fiches AEU)

11.2 Façades :

11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans tels que les clins en plastique ou prepeints.

11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels. (voir annexes du règlement).

11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.2.5 Les nouvelles constructions devront tenir compte des gabarits du bâti existant localisé à proximité (hauteur, pente toiture, etc.), des parties de façades devront rappeler les couleurs de l'architecture traditionnelle (brique ou bois en façade ou en encadrement d'ouvertures ou en bandeau).

11.2.6 Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

11.2.7 La conception des bâtiments doit permettre d'optimiser les apports solaires passifs, en plus d'optimiser la lumière naturelle : les vitrages des maisons seront installés prioritairement sur les façades se trouvant entre le sud, le sud-est et le sud-ouest. Des dispositifs par-solaire devront être installés sur ces façades.

11.3 Couvertures :

11.3.1 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

- 11.3.2 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.3.3 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.3.4 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.3.5 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.
- 11.4 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :
- 11.4.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.4.3 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité. Les matériaux en bois sont notamment autorisés pour les annexes jointives ou non.
- 11.5 Clôture :
- 11.5.1 La hauteur totale des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages ne devra pas excéder 2m.
- 11.5.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum. Dans ce cas, l'enduit du soubassement s'avère obligatoire.
- 11.5.3 Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales, le grillage étant situé côté privatif.
- 11.5.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.5.5 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

Article AUa-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- les places de stationnement seront intégrées aux parcelles
 - 1 emplacement vélo par logement
- Pour les opérations groupées, les places de stationnement pourront être regroupées, éventuellement couvertes et en entrée de l'opération.
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- 12.1.4 Pour les commerces :
- Pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m² : pas d'obligation
- 12.1.5 Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour cinq places de stationnement véhicule.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m² de surface de plancher créée
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour 20 usagers.

Article AUa-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les terrains doivent comprendre 50% minimum en espaces non imperméabilisé (+ ou – 5 %),
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale dans un délai maximum de 1 an, à l'intérieur de l'unité foncière et dans le cortège de plantation locale. (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires : elles devront être adaptées au contexte local (climat, pédologie...) et à pousse lente (cf liste complète en annexe du règlement).
- 13.5 Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Thuyas, Ambroisie) sont interdites.
- 13.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

- 13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.9 Les opérations devront comprendre un ou plusieurs espaces de compostages.
- 13.10 Les arbres, arbrisseaux et arbustes d'une hauteur supérieure à 2m devront observer un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite séparative. Les plantations de moins de 2m de hauteur devront observer un recul de 0.5m par rapport à la limite séparative.
- 13.11 Pour les espaces verts urbains de qualité figurant au document graphique au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes s'imposent :
Sont interdites toutes occupations et utilisations des sols en dehors des annexes démontables de moins de 4m² et inférieures à 2,5m de hauteur totale.
Par ailleurs, les éléments végétaux (haies, bosquets...) devront être pris en compte dans l'aménagement des espaces concernés et conservés, ou en cas d'impossibilité justifiée liée à un mauvais état sanitaire, reconstitués à proximité par des essences similaires.
Les éléments d'alignements d'arbres ou de saules têtards, d'une haie ou d'un verger ne pourront être arrachés ou détruits que dans les cas suivants :
- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 8 mètres ;
 - Création d'une construction de type annexe mentionnée ci-dessus nécessitant l'arrachage d'une partie du verger sous réserve de la plantation, d'un même nombre de sujet d'essence locale (voir liste en annexe du PLU)

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol et obligations imposées aux constructions

Article AUa-14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article AUa-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Toute construction neuve devra se conformer à la réglementation thermique en vigueur.
- 15.2 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 15.3 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article AUa16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription particulière

