

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non visées par l'article 1.2.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publiques			
Locaux et bureaux des administrations publiques		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	
Etablissements d'enseignement de santé		X	

et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont admises les constructions, les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans tous les secteurs et le STECALg :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les pylônes, antennes relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées, sous réserve de ne pas nuire au caractère naturel de la zone.

Dans le secteur Na :

- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion forestière y compris la réalisation d'aires de stationnement liées au Bois de Saint-Eutrope n'affectant pas la qualité écologique de la zone

Dans le secteur Nb :

- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux usages de loisirs et sportifs, et à la valorisation des espaces verts, ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère,
- L'aménagement des constructions existantes avant approbation du présent règlement sous réserve de ne pas augmenter l'emprise existante et à condition qu'elle ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone.

Dans le secteur N Stecal g :

- Les constructions et évolutions des bâtiments à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'activité du golf.

Article N2. Mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est fixée à 5 % de la surface totale de la parcelle.

L'extension des habitations existantes est limitée à 35% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum.

3.2. Hauteur des constructions

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes...), ne peut dépasser 7 mètres.

Ne sont pas soumises à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant)
- les ouvrages d'infrastructure.

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

N.3.3.1 : Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voirie.

Les extensions et annexes des constructions existantes doivent être positionnées harmonieusement par rapport au bâti existant et à une distance au moins égale à 10 m des voies publiques.

N.3.3.2 : Cas particulier :

- Le long de la RD 31 : aucune construction à moins de 75 m de l'axe de la voie existante.
- Le long de la RN104 : aucune construction à moins de 75 m de l'axe de la voie existante.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'infrastructure.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites séparatives.

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de deux voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'infrastructure.

3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, une distance de 4 m minimum doit être aménagée pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Les dispositions de l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

4.1.1 Toitures

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

S'agissant des annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les couvertures en chaume (ou imitation), tuile grand module, sont interdits.

4.1.2 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : pierres) doivent être employés de préférence à tout autre.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, parpaing d'aggloméré, carreaux de plâtre, etc. ...) est interdite.

Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

4.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Clôtures

Les clôtures sont obligatoires pour les espaces à vocation d'accueil d'équipements sportifs.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par un grillage doublé par des haies vives composées d'essences locales.
- par un muret surmonté éventuellement d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage.
- par une clôture pleine lorsque celle-ci répond soit au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé, soit en fonction de la nature de l'occupation.

La hauteur de la clôture sera de 2 m maximum.

Les murs constitués de plaques entre poteaux sont interdits.

Les clôtures neuves devront permettre la libre circulation de la petite faune.

5.2 Divers

L'aménagement des bâtiments existants à usage d'activité lié à l'occupation du sol, pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à en améliorer l'aspect extérieur.

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

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être expressément demandés à raison d'un arbre pour 50 m² de plancher pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage. Les aires de stationnement découvertes de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être uniformément réparties.

Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les proportions des essences d'arbres plantés sur l'espace public seront composées à raison de 25 % de persistants et de 75 % de feuillus.

Article N6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations ou divisions d'une construction existante doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, doivent être réalisées en harmonie avec la construction et les espaces extérieurs et être construites en dehors du domaine public.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 6 m x 2,30 m

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris.

Les zones de stationnement liées aux équipements doivent assurer le nombre de places nécessaires au bon fonctionnement dudit établissement.

Section 3 : Equipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les conditions de desserte et les caractéristiques des accès et voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte (notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie) en tenant compte de l'importance et de la destination des constructions prévues sur le terrain.

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 pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Article N8 : Desserte par les réseaux

En fonction de leur vocation, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable quand ils existent.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement eaux pluviales et eaux usées et le réseau d'eau potable devront être conformes aux règlements des services publics gérés par la Communauté d'Agglomération et en vigueur à la date de réalisation de la construction.

Tout raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès de la collectivité.

Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol, elles doivent, en ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour leur entretien.

8-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- obligatoirement par branchement sur une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes si elle existe. Le raccordement au réseau public sera exécuté suivant les prescriptions données lors de la demande de branchement formulée auprès du gestionnaire du réseau
- à défaut, par un captage, forage ou puits particulier, ou citerne si le dispositif envisagé est conforme à la législation en vigueur. Dans ce cas, le rejet d'eaux usées au réseau public d'assainissement n'est possible que si les installations sont équipées d'un dispositif de comptage des eaux usées.

8-2. Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux publics s'ils existent.

8.2.1- Eaux usées

Si le secteur est desservi par un réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Si le secteur n'est pas desservi par un réseau collectif, les opérations devront prévoir la création de réseaux qui s'imposent pour assurer leur assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

8.2.2 - Eaux pluviales

La règle générale est l'infiltration sur le site.

En cas de dérogation à la règle générale :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni l'aggraver. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales dont la capacité permet d'accueillir les eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit laminée et traitée sur le plan qualitatif à l'amont des rejets dans les réseaux publics.

En conformité avec le schéma directeur, le rejet des eaux pluviales au réseau public n'est autorisé que par dérogation, s'il est impossible de mettre en place une technique alternative d'infiltration à la parcelle et si un réseau d'eaux pluviales existe et dans la limite de 1 L / s / ha imperméabilisé.

Les eaux pluviales générées par les surfaces de stationnement seront traitées selon les principes généraux de gestion qualitative définie par le règlement d'assainissement en vigueur.

En l'absence de réseau ou de saturation du réseau, le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur son unité foncière.