

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa « CHANTECOUCOU »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUa « Chantecoucou » correspond à un secteur à urbaniser situé à proximité immédiate du centre-village et des équipements, le long de la route de l'Eglise.

Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat.

La zone AUa est concernée par un échéancier prévisionnel situé en pièce 3. Orientations d'aménagement et de programmation.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone AUa, sont distingués :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Chantecoucou » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation
- Une **servitude de mixité** définie à l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme

ALEAS NATURELS

La zone AUa comprend des secteurs exposés à des aléas de glissement de terrain. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées : zone constructible sous conditions liée au risque de glissement de terrain (Bg)

Dans ces zones, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'ensemble des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'applique également aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUa1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE AUa

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres. Les antennes relais de téléphonie mobile ou de transfert des données sans fil sont interdites à moins de 300 mètres de toute habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LES ZONES CONCERNEES PAR DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (Bg), sont interdites :**
Les constructions rejetant des eaux pluviales, usées et de drainage dans le sol.

ARTICLE AUa2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUa.

2.2. CONDITION LIEE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Chantecoucou » (pièce n°3).

2.3. CONDITION LIEE A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone AUa, l'opération devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

2.4. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de mouvement de terrain (Bg)**
 - Les constructions, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
 - Les affouillements et exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

ARTICLE AUa3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre figure sur le plan de zonage.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :
- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),

- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les accès aux logements seront assurés par une contre allée limitant les débouchés sur la route de l'église (2 accès maximum).

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- La contre allée desservant l'opération devra être traversante.

ARTICLE AUa4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans la zone AUa desservie par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 5.6 du titre I des dispositions générales.

En outre, le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

Rappel de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

La rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) est relative aux rejets d'eaux pluviales :

2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant:

- 1) supérieure ou égale à 20 ha = IOTA soumis à autorisation (A)
- 2) supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha = IOTA soumis à déclaration (D)

Est concerné par l'élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau à destination des services de l'Etat tout maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessus. Le dossier peut être soumis par un représentant de la maîtrise d'ouvrage.

4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

4.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.5. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE AUa5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUa6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

Le long des voies nouvelles, l'implantation des constructions pourra se réaliser en respectant un recul d'implantation d'au moins 2,5 m. Le long de la contre allée, une continuité des façades devra être recherchée.

Les annexes à l'habitation (garages) peuvent s'implanter à l'alignement.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AUa7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit se réaliser :

- soit en limite séparative latérale (limites internes de l'opération)
- soit en retrait : alors, la distance comptée horizontalement du bâtiment 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 3 mètres

Les margelles des piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites de propriété.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AUa8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUa9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUa10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7m.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE AUa11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ L'implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ L'implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, l'ensemble des talus, des remblais de l'opération est limité à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1m environ). Les enrochements sont interdits.

▪ L'aménagement de l'accès

Afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles et de conserver un jardin entièrement dédié à l'agrément, les accès routiers doivent être conçus à proximité de la voie nouvelle.

▪ **Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ **Les toitures**

Elles doivent comporter deux à quatre pans, sans décrochements multiples des pans de toitures.

Les couvertures seront en tuile, dans le ton « terre cuite de couleur rouge nuancée ». Les vérandas pourront être différentes. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² peuvent être recouvertes de matériaux autres que de la tuile, d'une couleur à dominante rouge.

Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40 % ; des pentes plus faibles sont seulement admises pour les vérandas et appentis adossés au bâtiment principal.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie les pentes pourra être supérieure à 45 %.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions limitées (de type annexes, vérandas, petits volumes).

▪ **Les clôtures**

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,...). Les typologies de clôtures peuvent varier en fonction des usages et de leur localisation.

Sur la voie nouvelle, il s'agit de clôture basse. Les clôtures doivent être constituées soit d'un muret de 1,20 m, soit d'un muret de 0,40 à 0,60 m surmonté de grilles ou grillages, le tout n'excédant pas 1,20 m. Elles peuvent être avantageusement accompagnées de végétation (arbuste, plantes grimpantes...).

Entre les habitations, les clôtures doivent être constituées d'un muret de 0,80 m surmonté de grilles ou grillages, le tout n'excédant pas 1,80 m. Elles seront utilement plantées de végétaux grimpants afin de limiter les vis à vis.

▪ **Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) et les boîtes aux lettres feront l'objet d'une attention particulière

quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

- **Les piscines**

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

12.2. A L'ECHELLE DE L'OPERATION

Une aire pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs doit être conçue sur l'opération. Le nombre de places doit correspondre à une demi place par logement produit (arrondi à l'unité supérieure).

ARTICLE AUa13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces verts devront être enherbés et plantés d'arbustes et d'arbres moyen de développement. Les essences au feuillage marcescent seront privilégiées.

Les places de stationnement visiteurs seront arborées.

ARTICLE AUa14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb « CHANTEMERLE »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUb « Chantemerle » correspond à un secteur à urbaniser, situé le long de la route de l'Eglise, à proximité immédiate du centre-village et des équipements.

Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat.

La zone AUb est concernée par un échancier prévisionnel situé en pièce 3. Orientations d'aménagement et de programmation.

PERIMETRES PARTICULIERS

Ce secteur est concerné par :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Chantemerle » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagement et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans cette orientation
- Une **servitude de mixité** définie au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme

ALEAS NATURELS

La zone AUb comprend des secteurs exposés à des aléas de ruissellement. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées : zone constructible sous conditions liée au risque de ruissellement (Bv)

Dans ces zones, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE AUb1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 SONT INTERDITS DANS LA ZONE AUb

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres. Les antennes relais de téléphonie mobile ou de transfert des données sans fil sont interdites à moins de 300 mètres de toute habitation

- L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LES ZONES CONCERNEES PAR DES ALEAS NATURELS

Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement (Bv), sont interdites :

Les constructions à l'exception de celles mentionnées en article AUb2.4 « Conditions liées à la prise en compte des aléas naturels »

ARTICLE AUb2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUB, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation « Chantemerle » définie au PLU.

2.2. CONDITION LIEE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Chantemerle ».

2.3. CONDITION LIEE A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone AUB, l'opération devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

2.4. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement (Bv)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI devra être de 0,5
- La protection des ouvertures exposées (façades amont et/ou façades latérales) des bâtiments par surélévation des ouvertures de 0,5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou la protection des ouvertures par des ouvrages déflecteurs (murets, butte, terrasses, etc.) de plus de 0,5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

ARTICLE AUb3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre figure sur le plan de zonage.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).

- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- La desserte routière de la zone AUb sera assurée par :
 - la route de l'Eglise
 - la route de Chantemerle

3.2 DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ALEAS FAIBLES DE RUISSELLEMENT (Bv)

L'aménagement des accès doit s'effectuer prioritairement par l'aval, ou être réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.

3.3. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- La voie de circulation principale de l'opération devra être traversante (pas de voie en impasse).
- La liaison piétonne sera aménagée le long de la route de l'église dans le prolongement de celle existante.
- Au Nord, un accès vers les terres agricoles doit être préservé.

ARTICLE AUb4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans la zone AUb desservie par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 5.6 du titre I des dispositions générales.

En outre, le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

Rappel de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

La rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) est relative aux rejets d'eaux pluviales :

2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant:

- 1) supérieure ou égale à 20 ha = IOTA soumis à autorisation (A)
- 2) supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha = IOTA soumis à déclaration (D)

Est concerné par l'élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau à destination des services de l'Etat tout maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessus. Le dossier peut être soumis par un représentant de la maîtrise d'ouvrage.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE AUb5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUb6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions devra rechercher une continuité urbain.

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul d'implantation au moins égal à 4 m par rapport à l'alignement de la voie nouvelle.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AUb7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit se réaliser :

- soit en limite séparative
- soit la distance comptée horizontalement du bâtiment 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 3 mètres

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AUb8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUb9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement (Bv), les constructions devront respecter un RESI de 0,5

ARTICLE AUb10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser 7 m.

10.2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE AUb11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

■ L'implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

■ L'implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, l'ensemble des talus, des remblais de l'opération est limité à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1m environ). Les enrochements sont interdits.

■ Les volumes

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ **Les toitures**

Elles doivent comporter deux à quatre pans, sans décrochements multiples des pans de toitures.

Les couvertures seront en tuile, dans le ton « terre cuite de couleur rouge nuancée ».

Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40 %.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie les pentes pourra être supérieure à 45 %.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

▪ **Les clôtures**

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,...). Les typologies de clôtures peuvent varier en fonction des usages et de leur localisation.

Le long de la route de l'église, les clôtures devront être constituées de haies champêtres (haie basse).

Entre les habitations, les clôtures doivent être constituées d'un muret de 0,80 m surmonté de grilles ou grillages, le tout n'excédant pas 1,80 m. Elles seront utilement plantées de végétaux grimpants afin de limiter les vis à vis.

▪ **Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur)**

Ils seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication...) et les boîtes aux lettres feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUb12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.3. A L'ECHELLE DE L'OPERATION

Des aires de stationnement en nombre suffisant doivent être étudiées pour mutualiser les places de stationnements et pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs.

12.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée, et seront couvertes.

ARTICLE AUb13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La liaison piétonne sera accompagnée d'une haie basse (voir orientation d'aménagement et de programmation).

Les places de stationnement visiteurs seront ponctuellement arborées.

La limite avec l'espace agricole doit être plantée d'une haie champêtre.

L'opération doit prévoir des espaces libres collectif (type aires de jeux de proximité pour les enfants en bas âge) répondant aux besoins des futurs habitants. Ces espaces seront arborés.

ARTICLE AUb14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc « Petit Duc »

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUc « Petit Duc » correspond à un secteur à urbaniser situé à proximité immédiate du centre-village et des équipements, le long de la route de la Pivolée.

Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone AUc, est distinguée une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Petit Duc » dont le périmètre figure sur le plan de zonage. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation.

ARTICLE AUc1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE AUc

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées aux commerces
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres. Les antennes relais de téléphonie mobile ou de transfert des données sans fil sont interdites à moins de 300 mètres de toute habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE AUc2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées lors du raccordement de la zone au réseau d'assainissement collectif et lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone AUc, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation « Petit Duc » définie au PLU.

2.2. CONDITION LIEE AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Petit Duc ».

ARTICLE AUc3. ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être conçus dans le respect des principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, dont le périmètre figure sur le plan de zonage.

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Un accès utilisé par les engins agricoles devra être conservé pour accéder aux terres.

3.2. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE AUc4. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ Eaux usées

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans la zone AUc desservie par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel: Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ Eaux pluviales et de ruissellement

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 5.6 du titre I des dispositions générales.

En outre, le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

Rappel de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

La rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) est relative aux rejets d'eaux pluviales :

2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant:

- 1) supérieure ou égale à 20 ha = IOTA soumis à autorisation (A)*
- 2) supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha = IOTA soumis à déclaration (D)*

Est concerné par l'élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau à destination des services de l'Etat tout maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessus. Le dossier peut être soumis par un représentant de la maîtrise d'ouvrage.

4.3. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.4. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE AUc5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUc6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITION GENERALE

L'implantation des constructions devra rechercher les continuités urbaines et se réalisera dans une bande de 0 à 5 mètres.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE AUc7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions doit se réaliser :

- soit en limite séparative
- soit la distance comptée horizontalement du bâtiment 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 3 mètres

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.

ARTICLE AUc8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUc9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,20

ARTICLE AUc10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7m.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

ARTICLE AUc11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.2. DISPOSITIONS GENERALES

▪ L'implantation dans son environnement bâti

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

▪ L'implantation des constructions dans le site

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, l'ensemble des talus, des remblais de l'opération est limité à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1m environ). Les enrochements sont interdits.

▪ **L'aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

▪ **Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

▪ **Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont prosrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

▪ **Les toitures**

Elles doivent comporter deux à quatre pans, sans décrochements multiples des pans de toitures.

Les couvertures seront en tuile, dans le ton « terre cuite de couleur rouge nuancée ». Les vérandas pourront être différentes. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² peuvent être recouvertes de matériaux autres que de la tuile, d'une couleur à dominante rouge.

Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40 % ; des pentes plus faibles sont seulement admises pour les vérandas et appentis adossés au bâtiment principal.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie les pentes pourra être supérieure à 45 %.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions limitées (de type annexes, vérandas, petits volumes).

▪ **Les clôtures**

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur**. Elles seront constituées :

- soit de murs jusqu'à 1,80 m de haut, lorsqu'ils se situent dans le prolongement de façades de bâtiments principaux. Ils doivent dans ce cas, être traités dans les mêmes matériaux que la façade mitoyenne et leur longueur ne peut excéder 5 m de part et d'autre du bâtiment.
- soit de murets maçonnés de 0,80 surmontés de grilles ou grillages et doublés de haies vives.
- soit de haies végétales et plantations, doublées ou non de grillages.

À l'échelle de l'opération, une homogénéité de traitement des clôtures doit être respectée (matériaux, hauteur,...). Les typologies de clôtures peuvent varier en fonction des formes urbaines (maison individuelle, logement collectif,...).

- **Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur)**
Ils seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.
Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication....) et les boîtes aux lettres feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.
La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.
- **Les piscines**
Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

11.3. DISPOSITION PARTICULIERE

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUc12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat.

Modalité de calcul d'une aire de stationnement :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m² y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite, l'aire de stationnement est de 30 m².

12.1. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

12.2. A L'ECHELLE DE L'OPERATION

Des aires de stationnement en nombre suffisante doivent être aménagées dans l'opération pour assurer le stationnement des véhicules des visiteurs.

ARTICLE AUc13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La limite avec l'espace agricole doit être plantée d'une haie champêtre.

ARTICLE AUc14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux secteurs « Pivolée » et « Chantecoucou ». Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée à vocation dominante d'habitat. Le secteur « Pivolée » sera raccordé à terme au réseau public d'assainissement collectif et au réseau d'eaux pluviales et le secteur « Chantecoucou » devra être raccordé au réseaux d'eaux pluviales.

Cette zone est actuellement inconstructible. L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU est concernée par un échancier prévisionnel situé en pièce 3. Orientations d'aménagement et de programmation.

PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone 2AU, sont identifiés :

- Deux périmètres faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, situées le long de la route de la Pivolée : secteur « Pivolée » et « Chantecoucou »
- Une servitude permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme. Cette servitude couvre le secteur « Pivolée ». Ainsi, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale
- Des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser

ALEAS NATURELS

La zone 2AU comprend des secteurs exposés à des aléas de glissement de terrain, de ruissellement. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de ruissellement (Bv et RV)

Dans ces zones, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

ARTICLE 2AU1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE 2AU

- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres. Les antennes relais de téléphonie mobile ou de transfert des données sans fil sont interdites à moins de 300 mètres de toute habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article 2AU2

1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LES ZONES CONCERNEES PAR DES ALEAS NATURELS

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (Bg), sont interdites :**
Les constructions rejetant des eaux pluviales, usées et de drainage dans le sol.
- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement (RV), sont interdits :**
 - Les constructions à l'exception de celles mentionnées en article 2AU2.6 « Conditions liées à la prise en compte des aléas naturels »
 - Les aires de stationnement
 - Les campings caravanage

ARTICLE 2AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Les constructions seront autorisées après modification ou révision du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à la desserte de la parcelle par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées pour le secteur « Pivolée ».
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à la desserte de la parcelle par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et par le raccordement au réseau d'eaux pluviales pour le secteur « Chantecoucou ».
- Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation « Pivolée » et « Chantecoucou » définies au PLU.

2.2. AVANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION

- Les constructions à usage d'infrastructures et superstructures publiques ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif

2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans la zone 2AU, toutes constructions, aménagements et installations devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation « Pivolée » et « Chantecoucou ».

2.4. CONDITION LIEE A LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R.421-23 h).

Il convient également de se reporter aux conditions liées à la protection des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme définies en titre VI du présent règlement.

2.5. CONDITION LIEE A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, sur le secteur Pivolée de la zone 2AU, l'opération devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

2.6. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de mouvement de terrain (Bg)

- Les constructions, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement (Bv)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI devra être de 0,5
- La protection des ouvertures exposées (façades amont et/ou façades latérales) des bâtiments par surélévation des ouvertures de 0,5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou la protection des ouvertures par des ouvrages déflecteurs (murets, butte, terrasses, etc.) de plus de 0,5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement (RV)

Les constructions, dans la limite des projets autorisés et énoncés à l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article et sous réserve

- d'une surélévation des ouverture sur les façades exposées (façades amont et/ou façades latérales des bâtiments) d'une hauteur minimale de 1 mètre environ au-dessus du terrain naturel
- de respecter des marges de recul de 10 mètres par rapport à l'axe des talwegs
- de respecter des marges de recul de 4 mètres par rapport aux sommets des berges des fossés

ARTICLE 2AU3. ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

L'accès correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant cet accès).

- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Dans le secteur faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les accès devront être compatibles avec les prescriptions figurant dans l'orientation.

3.2 DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR LES ALEAS FAIBLES DE RUISSELLEMENT (Bv)

L'aménagement des accès doit s'effectuer prioritairement par l'aval, ou être réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.

3.3. VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE 2AU4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT

▪ **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans la zone 2AU desservie par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

Rappel : Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 5.6 du titre I des dispositions générales.

En outre, le mode de gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

Rappel de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

La rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) est relative aux rejets d'eaux pluviales :

2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant:

- 1) supérieure ou égale à 20 ha = IOTA soumis à autorisation (A)
- 2) supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha = IOTA soumis à déclaration (D)

Est concerné par l'élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau à destination des services de l'Etat tout maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessus. Le dossier peut être soumis par un représentant de la maîtrise d'ouvrage.

4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

4.4. AUTRES RESEAUX

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4.5. DECHETS

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE 2AU5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des constructions devra rechercher à créer des continuités urbaines et à s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

ARTICLE 2AU7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

7.2. DISPOSITIONS GENERALES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement du bâtiment 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 4 mètres.

ARTICLE 2AU8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement (Bv), les constructions devront respecter un RESI de 0,5

ARTICLE 2AU10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

