

Ville de Rumilly (74150)

OPERATION DE CONSTRUCTION DE L'ÎLOT DES TOURS : CAHIER DES CHARGES POUR APPEL A PROJET AUPRES DE PROMOTEURS

Préambule :

La Ville de Rumilly travaille depuis plusieurs années sur la requalification du secteur Ecoles / Tours / Montpelaz. Cette requalification comprend 2 volets interdépendants, d'une part l'aménagement des espaces publics des différentes voiries et places du secteur (place sainte-Agathe, place du trésor public, rue Montpelaz, rue des Tours, chemin et rue des Ecoliers, cour de l'école Darmet), et d'autre part, la construction d'un ensemble de logements sur l'îlot des Tours.

L'aménagement des espaces publics ci-dessus a démarré à l'automne 2021 par des travaux préalables sur les réseaux secs et humides en groupement avec la Communauté de communes ; les travaux d'aménagement en surface se sont enchaînés depuis le printemps 2022 et vont s'étaler sur une période d'environ 3 ans.

Le programme de construction s'appuie sur les objectifs de la Ville qui ont guidé le projet d'aménagement des espaces publics du secteur Ecoles / Tours / Montpelaz. Il s'agit notamment de réinsérer ce quartier délaissé dans la trame urbaine et faire revenir des habitants en cœur de ville par la réalisation de logements qualitatifs et diversifiés.

La construction de logements sur l'îlot des Tours sera réalisée de manière concomitante avec l'aménagement de la rue des Tours afin d'ajuster le gabarit et la physionomie de cette voie. Aujourd'hui cet îlot est composé de quelques maisons de rue avec des annexes et des jardins. A terme, les nouveaux bâtiments viendront participer à apporter une nouvelle image au quartier Montpelaz / Tours.

I/ LE PROGRAMME :

1/ Assiette foncière de l'îlot des Tours (annexe 1)

La rue des Tours est située entre les rues Montpelaz, la place Joseph Joffo et le chemin des Ecoliers.

Avant rectification cadastrale au droit de la rue des Tours et du chemin des Ecoliers, la surface de l'îlot est d'environ 3980 m² (voir plan cadastral – annexe 1).

Après nouvelle délimitation de cette rue (rectification cadastrale, noue paysagère à créer par la commune) et agrandissement du gabarit du chemin des Ecoliers (mail piéton structurant), la surface de l'îlot est estimée à **3474 m²** (voir plan de l'assiette de l'îlot reconfiguré en annexe 2). L'opération de construction se fera donc sur cette nouvelle surface qui sera déterminée par géomètre.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

Parcelles	Surfaces actuelles en m ²	Surfaces futures en m ²	composition
AO 66p	358	A déterminer	Terrain nu
AO 65p	464	A déterminer	habitation
AO 64p	463	A déterminer	habitation et garage isolé
AO 63p	503	A déterminer	habitation et garage isolé
AO 62p	209	A déterminer	garage
AO 61p	380	A déterminer	garage
AO 60p	386	A déterminer	terrain nu
AO 59	105	105	garage
AO 58p	254	A déterminer	garage
AO 56	70	70	parking
AO 385	74	74	parking
AO 386p	96	A déterminer	garage
AO 55p	223	A déterminer	passage privé
AO 377	288	288	immeuble
AO 376	18	18	garage
AO 53	87	87	maison
Total	3978	3474	

Côté Ouest, il existe un chemin au 5 bis de la rue. Cet accès devra être maintenu et réaménagé pour desservir les habitations existantes jusqu'à la parcelle AO 40 y compris, en gardant une largeur utile de 5 mètres en tout point. L'intersection de ce chemin avec la rue des Tours permettra aux véhicules de se retourner pour sortir par la place Joffo dans la mesure où la portion entre le débouché de la rue des Tours et la rue Montpelaz ne permettra qu'une circulation piétonne à terme.

La commune en grande partie propriétaire des terrains, est en train d'acquérir les autres propriétés à l'amiable ; une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pourra être mise en œuvre le cas échéant.

2/ Programme de constructions :

2.1/ Logements :

Le projet doit comprendre une résidence jeunes actifs et des logements en accession à la propriété.

- **Résidence Jeunes Actifs**

Le projet de la Ville de Rumilly repose notamment sur la revitalisation du centre-ville qui passe par un cadre de vie attractif pour y loger et y consommer. Il existe un besoin sur le territoire pour des logements temporaires pour des jeunes actifs du fait de la proximité des zones d'activités sur le territoire. Ce type de résidence doit être située au cœur des équipements, proche des transports collectifs. Du fait de la position centrale de l'îlot des Tours, à moins de 300 mètres de la gare, à proximité des arrêts de bus, des commerces, cette implantation est idéale. L'objectif est de permettre tant aux jeunes actifs qu'aux chefs d'entreprises ou centres de formation de disposer d'une offre de logements locatifs de courte durée facilitant l'accès à l'emploi et à la formation, dans un marché de l'habitat très tendu.

Choix du modèle :

La commune de Rumilly a retenu le modèle d'une résidence sociale au titre de l'article L633-1 à 5 du CCH).

Située en centre-ville, à moins de 500m de la gare et des transports en commun, et proche des zones d'activités ou des établissements de formation professionnelle de Rumilly, elle offre un contexte favorable à l'installation de jeunes actifs.

Elle s'adressera aux jeunes de moins de 30 ans, dans un parcours d'insertion par l'emploi : apprentis, étudiants, intérimaires, salariés primo-arrivants ou en période d'essai..., c'est-à-dire des publics ayant des revenus limités ou des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques.

Une priorité sera donnée aux étudiants ou salariés des établissements et entreprises locales.

La résidence sociale offre la possibilité de logements meublés temporaires, dans un parcours vers le logement autonome. Elle permet une réactivité dans les attributions (préavis courts), et des durées de bail variables (un mois reconductible, un an...). Les jeunes s'acquittent d'une redevance comprenant loyer + charges + prestations, et ont droit à l'Allocation Personnalisée au Logement (APL).

La résidence devra être portée par un bailleur social qui pourra s'appuyer sur une structure gestionnaire partenaire. Si le nombre de logements prévus (35 à 40) ne permet pas aux gestionnaires de délocaliser une équipe sur place, il serait envisageable que la gestion administrative soit réalisée par un gestionnaire ayant son siège sur le secteur d'Annecy, ou que la gestion locative soit déléguée à une équipe locale du bailleur.

Le projet social devra être défini par l'organisme gestionnaire, en lien avec le Centre Communal d'Action Sociale ; il s'attachera à accompagner les jeunes dans leurs démarches administratives, à leur intégration dans la cité, et dans leur parcours de relogement, afin d'assurer la fluidité de l'occupation de la résidence jeunes actifs.

Le programme :

Le projet porte sur 35 à 40 logements composés de T1 et T1bis, éventuellement quelques T2. Il s'agira de logements meublés tous équipés d'un coin cuisine, WC et douche. Les surfaces se situeront aux alentours de 15 à 25 m² pour les T1, et entre 36m² à 50 m² pour les T2.

Les services communs seront les suivants : buanderie (machine à laver, sèche-linge), internet, local vélos (pas de caves).

Un local devra être prévu pour le gestionnaire de la résidence.

Il n'y aura pas de salle commune.

Le propriétaire sera un organisme de logement social et en assurera directement la gestion ou la confiera à un organisme habilité (association, ...).

Les financements :

L'Etat, par le biais de la DDT, a confirmé son souhait d'octroyer des financements avec des crédits d'aide à la pierre destinés au logement social : PLAI, éventuellement des PLUS.

La communauté de communes Rumilly Terre de Savoie, dans le cadre de son PLUIh, a adopté un règlement des aides à la production de logements sociaux, dans lequel figure une aide au financement de la résidence jeunes actifs (PLAI et PLUS).

Action logement, partenaire de la commune et de la communauté de communes dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, pourra contribuer aux financements de la résidence jeunes actifs, en contrepartie d'un contingent qui lui permette de reloger les salariés et apprentis des entreprises privées du bassin d'emploi de Rumilly.

Le contingent préfectoral, qui a vocation à accueillir des demandeurs de logement prioritaires, et des fonctionnaires, fera l'objet d'une convention entre l'organisme gestionnaire et la DDETS, en lien avec le CCAS de Rumilly, en vue de définir les critères d'attribution (jeunes en précarité professionnelle) et également les modalités de prescriptions (ouverture à des candidats jeunes non connus des services sociaux ou du SIAO).

Le contingent du Département et de la commune fera l'objet de discussions.

- **Logements en accession :**

Le projet doit comprendre entre 31 logements à 35 logements maximum en limitant le nombre de petits logements dans le respect des objectifs du PLUI (obligation de 65 % de T3 et plus).

Tous les logements devront bénéficier d'une cave. Une double exposition sera à privilégier à partir du T3 et plus.

3/ Implantation des bâtiments et abords

La résidence Jeunes Actifs (RJA) sera plutôt positionnée côté chemin des Ecoliers, près de ce passage public structurant, de manière à réserver le cœur de l'îlot pour les logements en accession. Pour autant le promoteur pourra proposer une autre approche.

Voir plan de principe de la configuration future de l'îlot (annexe 3)

3.1/ distance par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation :

Les bâtiments devront être alignés sur la rue des Tours et le chemin des Ecoliers. Il ne s'agit pas de se coller à la nouvelle limite de la voie mais de proposer des formes bâties qui « tiennent les rues, les espaces publics » en formant un alignement.

Principe d'alignement aux nouvelles limites des voies reconfigurées :

- **rue des Tours** (cf annexe 4) : un front bâti est recherché mais il ne faut pas coller des façades à la rue ; par exemple des éléments de murs ou les débords des balcons peuvent être admis comme faisant alignement.

- **chemin des Ecoliers** (cf annexe 5) : il faut préciser que le chemin reconfiguré par la commune empiètera de 2 m sur l'îlot ; de ce fait le bâtiment ne pourra être implanté dans une logique de stricte continuité avec l'alignement du café des Sports (parcelle AO 14). Pour autant l'idée reste bien d'avoir le même alignement en retrait. Là-aussi, des éléments de murs ou les débords des balcons peuvent être admis comme faisant alignement.

3.2/ distance par rapport à la cour Sud de l'école Albert André :

En fond de parcelle, la distance minimum fixée au PLUI est de 4 m. Afin de ne pas réduire l'ensoleillement de la cour Sud de l'école Albert André, il est imposé une servitude de non aedificandi de 10 mètres (non compris balcons, terrasses en hauteur, jusqu'à 1,20 m de profondeur).

3.3/ Abords des constructions :

Une surface de pleine terre d'un seul tenant équivalent à un minimum de 15% de l'assiette foncière du projet (aménagement paysager) sera prévue.

4/ Accès et stationnements :

4.1/ Accès garages :

Il n'y aura pas de parking extérieur rattaché au projet de construction.

Les accès véhicules aux logements ne se feront que par le parking à construire dont l'entrée (comme la sortie) se positionnera en limite sud-est au droit du chemin des Ecoliers (parcelle AO n°66). La sortie des véhicules s'effectuera en direction de la place Joseph Joffo. Au-delà de cette entrée, la commune envisage de mettre un contrôle d'accès pour permettre aux seuls véhicules des riverains des habitations existantes de circuler sur la rue.

L'attention du candidat-promoteur est attiré sur la nécessité de proposer un accès aux garages qui soit sécurisant pour les modes doux du secteur (nombreux scolaires notamment).

4.2/ Stationnements :

-véhicules

- Un parking en ouvrage devra être prévu. Dans la mesure où l'îlot se situe dans un secteur très central, à moins de 300 m de la gare, en reprenant le PLUi, les ratios suivants seront appliqués:
 - 1 place minimum par logement en accession
 - 0,5 place par logement en résidence jeunes actifs (au titre de l'article L151-34 du code de l'urbanisme pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement).

Les besoins selon le présent programme sont donc de 49 stationnements sur la base du nombre de logements minimum. Les besoins de stationnement seront à ajuster en fonction du nombre de logements.

Les parkings devront être mutualisés entre les 2 natures de logements ci-dessus. Ils seront à réaliser en parking commun soit en sous-sol, soit en infrastructure en rez de rue, soit les deux, en fonction du projet. Au cas où ces stationnements soient réalisés en rez de rue, un traitement architectural des façades donnant sur les espaces publics devra être prévu de manière à permettre une meilleure intégration.

Ces stationnements ne seront pas boxés.

-vélos :

Pour le parking vélo, il devra être prévu une surface minimum de 2 m² par logement. Ce local vélo ou ces locaux vélo seront sécurisés et facilement accessibles (au rez de chaussée, voire au 1^{er} sous-sol).

4.3/ Accès à maintenir de la petite impasse du 5 bis rue des Tours :

La petite impasse doit être maintenue pour desservir les habitations riveraines jusqu'à la parcelle AO n°40 comprise. Le promoteur devra reconfigurer cet accès de manière à avoir une largeur utile de 5 mètres minimum et permettre le rayon de braquage des véhicules pour entrer et pouvoir faire des manœuvres sur cette intersection en « t » en vue de ressortir par la place Joffo à l'Ouest. Cet accès devra être traité avec un revêtement perméable mais durable dans le temps.

Cette petite impasse est intégrée dans l'assiette foncière de l'opération mais le promoteur prévoira après son réaménagement, de concéder une servitude de passage et tréfonds au bénéfice de la commune. Cette servitude se prolongera au-delà de la parcelle 40 en longeant les propriétés 41 à 43 jusqu'à la cour d'école (parcelle AO 568).

5/ Formes urbaines :

Les façades comme les toitures devront être travaillées de manière à être bien intégrées dans ce secteur situé à la charnière du centre ancien et du centre contemporain. Ces éléments devront être particulièrement soignés en visibilité de l'espace public.

Concernant les gabarits, le terrain est situé en zone UA1b au PLUI qui précise que la différence de niveau entre tout point de la sablière principale de la façade à l'alignement de la voie et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 12 m. Sur ce secteur, l'OAP « Porte Sud centre ancien » du PLUI limite la hauteur à R+3. Le règlement permet en plus un aménagement des combles ou 1 attique.

Pour une meilleure intégration, il sera admis du R+2 côté rue Montpelaz pour être dans l'esprit des maisons de rue de la rue Montpelaz et sur la rue des Tours ; le R+3 sera plutôt privilégié à l'arrière.

En ce qui concerne les toitures, l'îlot se situe dans un secteur où les toitures à pente sont prédominantes ; seule l'opération immobilière récente du Forum au Nord a intégré quelques toitures-terrasses végétalisées mais de manière peu perceptible. Le PLUi en zone UA1b permet les toitures-terrasses végétalisées. Dans la mesure où l'opération devra s'intégrer avec le tissu ancien et les formes plus contemporaines, la toiture à plusieurs pans sera privilégiée. Quelques toitures pourront être traitées en toiture plate végétalisée ou accessibles rattachées aux logements, mais seront se faire discrètes du domaine public.

A noter que l'îlot est compris dans le périmètre des abords de l'église Sainte-Agathe, monument inscrit au titre des Monuments historiques (servitude d'utilité publique). Le dossier fera l'objet d'un avis des architectes des bâtiments de France.

6/ Démolition des bâtiments en limite d'opération :

6.1/ Démolition bâtiment et clôture pour recalibrage rue des Tours

La construction de logements sur l'îlot des Tours doit être réalisée de manière concomitante avec l'aménagement de la rue des Tours afin d'ajuster le gabarit et la physionomie de cette voie.

L'opération de construction devra démarrer avant que la commune crée la nouvelle paysagère rue des Tours. Le promoteur aura la charge de la démolition des quelques bâtiments et ouvrages en limite sur rue dans le gabarit de l'élargissement de la rue des Tours, donc hors assiette foncière de son opération. Il devra restituer le terrain purgé de tout reste de fondations, matériaux des anciens bâtiments et ouvrages dans le cadre de l'opération de démolition-reconstruction inhérente à son permis de construire.

6.2/ Démolitions en limite école André

Sur l'assiette de l'opération, il existe un bâtiment en limite de la cour de l'école qui ferme celle-ci par un mur pignon. Après démolition, il serait nécessaire de garder une partie du mur pour assurer la continuité de celui existant pour clôturer la cour et remettre une clôture. Cette reconstitution des éléments de clôture avec conservation des murs en limite de l'école André, quand c'est possible, sera à la charge du promoteur.

7/ Attentes réseaux :

Desserte ENEDIS : extension à charge commune

8/ Aspects règlementaires :

8.1/ PLUi :

Les terrains sont en zone UA1b et concerné par l'OAP « Porte Sud centre ancien ».

Le PLUi a été approuvé le 03/02/2020 et une modification est en cours d'approbation par la Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie. L'annexe 6 est le projet de document modifié.

Le projet devra prendre en compte les règles du PLUi ; il n'est pas prévu de modifier celles-ci. Toutefois la commune se donne la possibilité de pouvoir adapter son document en s'appuyant sur la communauté de communes Rumilly Terre de Savoie compétente en matière de document d'urbanisme.

8.2/ Servitudes d'Utilité Publique :

- Terrain compris dans périmètre des abords d'un monument historique
- Terrain non concerné par les risques naturels (PPRNP)
- Zone de présomption de prescriptions archéologiques.

8.3/ Taxe d'aménagement :

Le taux communal est de 5 %.

III/ LES MODALITES DE REPONSE A LA CONSULTATION PROMOTEUR

1/ Candidature :

Les propositions devront être présentées par une entreprise ou un groupement d'entreprises réunissant à minima les compétences suivantes : promoteur immobilier, architecte et organisme HLM. Les propositions devront intégrer une offre de prix d'acquisition des terrains et une simulation architecturale du projet, définies ci-après.

2/ L'offre de prix :

L'offre de prix d'acquisition des terrains composant l'ilot sera précisée par le promoteur lors de sa réponse à la consultation. Elle sera le résultat du calcul suivant :

Prix d'acquisition du foncier par m² de surface de plancher projetée duquel sera déduit le coût des équipements publics dont l'aménageur exécutera les travaux destinés à être remis gratuitement à la Commune pour l'élargissement de la rue des Tours.

Ces équipements publics sont précisés au point 6.2. Dans la mesure où la démolition de bâtiments en limite de la rue des Tours, est nécessaire également au présent projet de construction, pour calculer le coût des travaux nécessaires pour l'aménagement de la rue, le constructeur n'intégrera que le coût de déconstruction et ouvrages supprimés au prorata des surfaces démolies qui se situent bien dans l'emprise future de la rue.

Le prix par m² de surface de plancher pourra varier en fonction de la nature des constructions.

L'offre financière d'achat à la commune devra être présentée de la manière suivante :

Type d'opération	Nombre de logements estimé	Surface de plancher estimée (SP)	Prix par m ² de SP	Valeur de cession HT
Résidence jeunes actifs				€
Logements en accession				€
Total				€
Déduction du coût d'équipements publics HT				€
Soit offre financière HT				€

L'offre indiquera par ailleurs le prix de vente moyen envisagé (€/m²) des logements en accession à la propriété (hors garage).

3/ Le rendu architectural de l'offre :

- Un plan masse ombré à l'échelle 1/500 représentant le ou les bâtiments, les aménagements extérieurs, l'accès aux stationnements.
- Une notice descriptive de la proposition d'aménagement comprenant notamment une description du choix urbanistique et le partenaire pressenti pour la gestion de la résidence jeunes actifs.
- Le détail des surfaces de plancher des constructions, le nombre de logements et granulométrie.
- Les esquisses architecturales des constructions au 1/500 comprenant :
 - 2 coupes représentatives sur les bâtiments (longitudinale et transversale).
 - 2 façades représentatives.
- Une vue en perspective des bâtiments dans leur environnement, prise rue des Tours à l'intersection du chemin des Ecoliers / place Joffo.

Annexes :

Annexe 1 - plan cadastral (périmètre de l'opération)

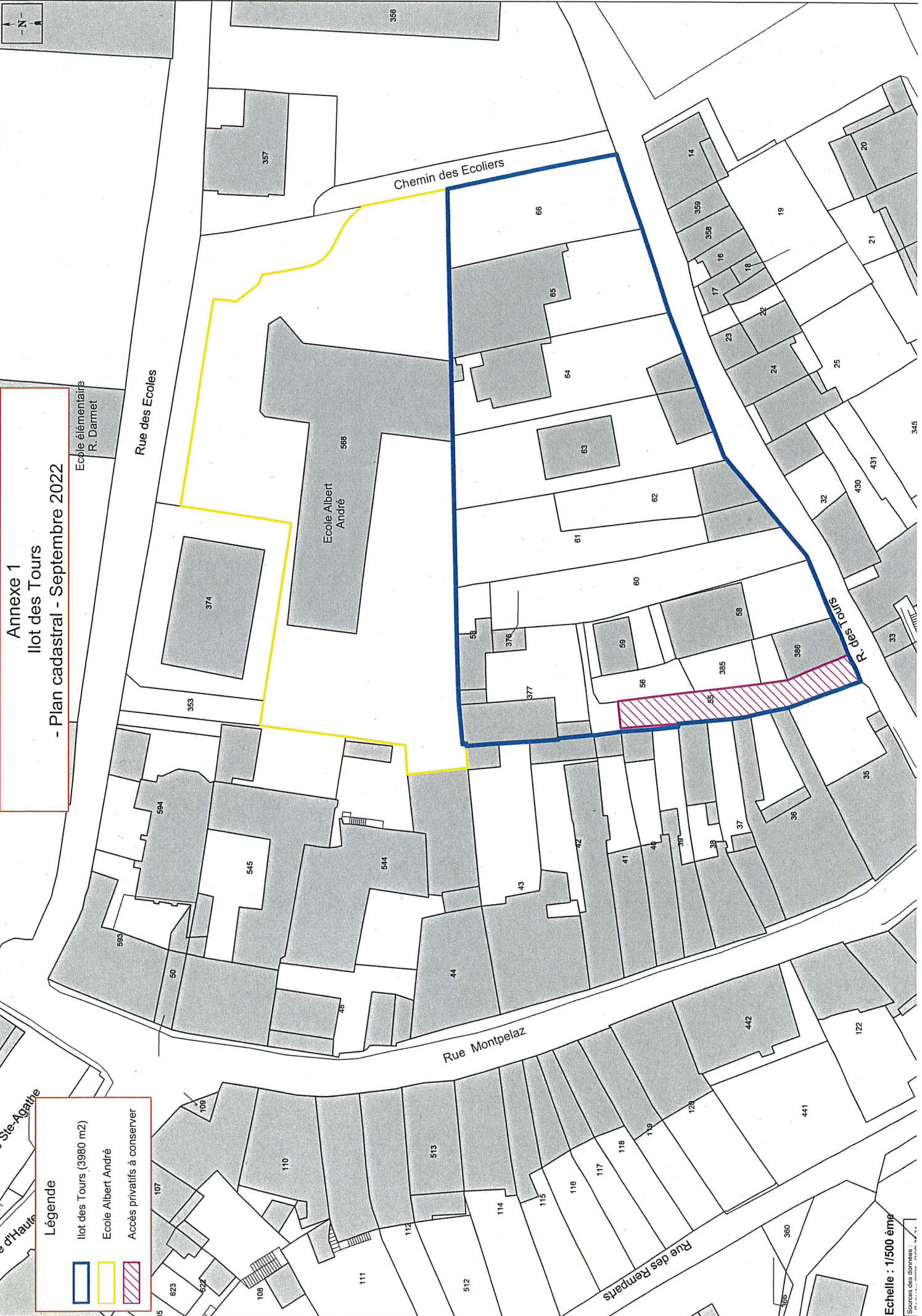
Annexe 2 - assiette foncière plan de l'ilot reconfiguré après aménagement rue des Tours

Annexe 3 - plan de principe configuration future de l'ilot

Annexe 4 - profil-type de voirie de la rue des Tours après aménagement Ville

Annexe 5 - profil-type du chemin des Ecoliers après aménagement ville

Annexe 6 - Règlement PLUI – zone UA1b et OAP « Porte Sud centre ancien ».



Annexe 1
Ilot des Tours
- Plan cadastral - Septembre 2022

Légende











- Ilot des Tours (3980 m2)
- Ecole Albert André
- Accès privatifs à conserver

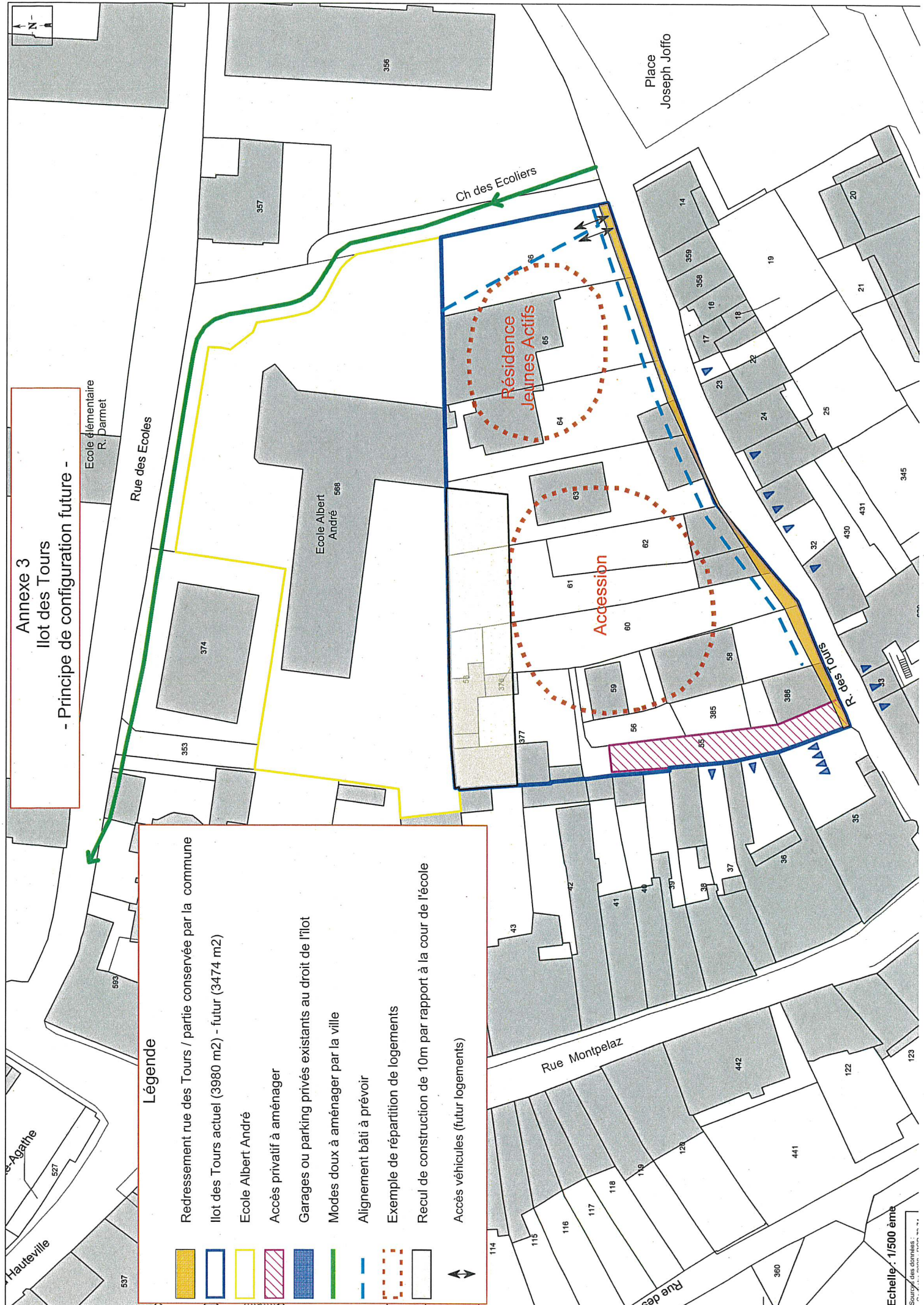
Echelle : 1/500 ème
Sources des données : ...



Annexe 3
Ilot des Tours
 - Principe de configuration future -

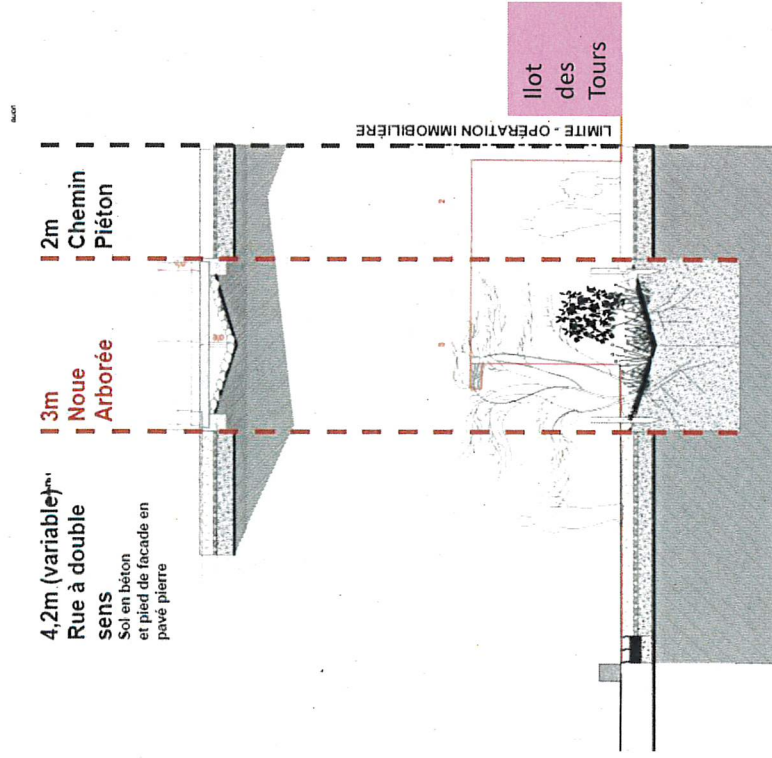
Légende

-  Redressement rue des Tours / partie conservée par la commune
-  Ilot des Tours actuel (3980 m2) - futur (3474 m2)
-  Ecole Albert André
-  Accès privatif à aménager
-  Garages ou parking privés existants au droit de l'îlot
-  Modes doux à aménager par la ville
-  Alignement bâti à prévoir
-  Exemple de répartition de logements
-  Recul de construction de 10m par rapport à la cour de l'école
-  Accès véhicules (futur logements)

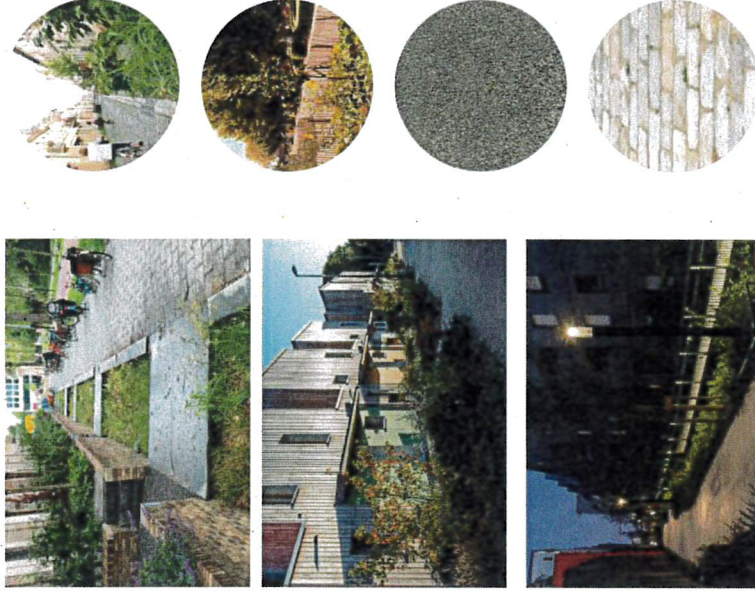


Programme de construction ilot des Tours

P A2 - Notice descriptive
Commune de Rumilly (74) - Projet- Rue des Tours



Gabarit-type de la rue des Tours réaménagée dans le cadre de la requalification des espaces publics au droit du futur programme immobilier



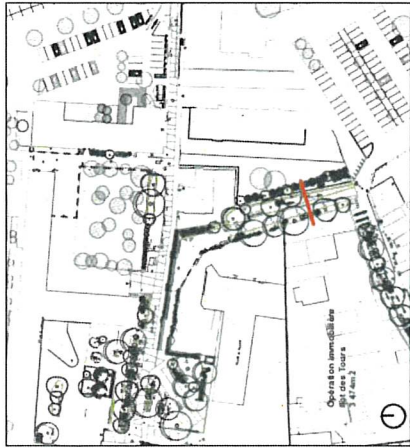
Exemples ci-dessus permettant d'illustrer la limite entre le gabarit futur de la rue des Tours et le programme de construction sur l'ilot



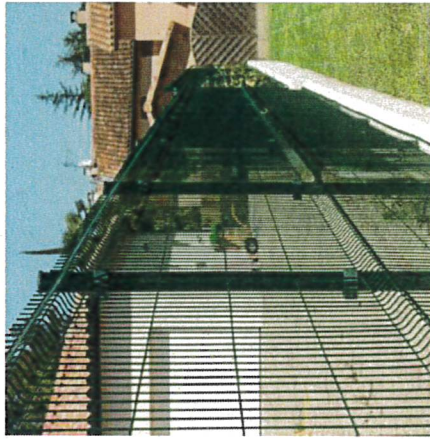
atelier des Calmes
Paysagistes concepteurs
11 rue de la Chapelle
73000 Chambéry
04 79 00 41 70
contact@atelierdescalmes.fr
www.atelierdescalmes.fr



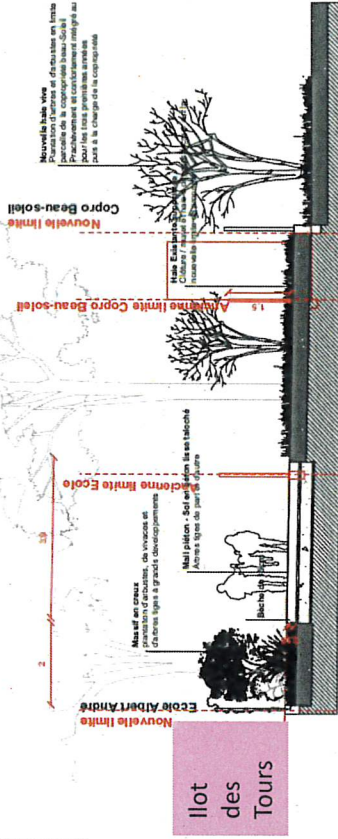
ANNEXE 5



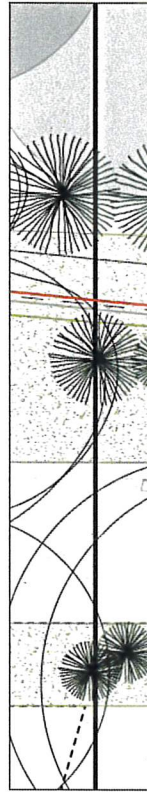
Plan 1/1500 - Trait de coupe



Clôture entre la copropriété et le chemin



Ilot des Tours



Coupe 5 - 1/100
Plan en tranche - 1/100

<p>Atelier n°1223</p>	<p>Indice 01 211221</p>	<p>Echelle: 1/200</p>	<p>Destinataire: CC</p>	<p>Approbateur: JH</p>	<p>AP. 04</p>	<p>DCE</p>	<p>L'Atelier des Cairns Paysagistes concepteurs 59 rue de la République 73004 Chambéry 047904179 contact@lataelierdescairns.fr www.lataelierdescairns.fr</p>
---------------------------	-----------------------------	---------------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------	-------------------	--

Coupe limite - Beau Soleil
Secteur rue des Tours / Ecoles / Montpelaz
Commune de Rumilly (74)

Ces éléments graphiques ne sont pas des plans d'exécution et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour réaliser la construction.

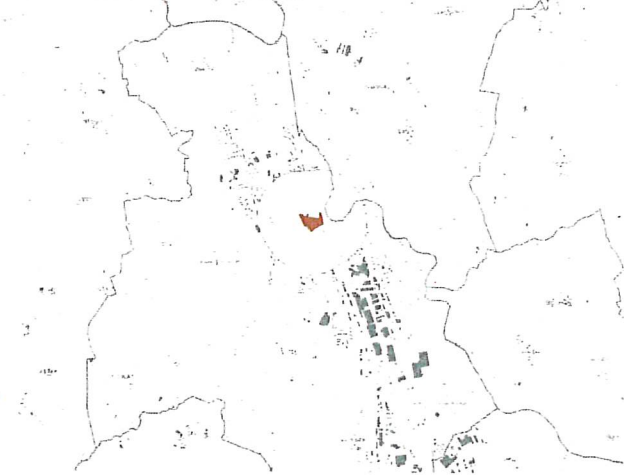
Programmation :

Dominante habitat

Nombre de logement minimum : 70

Résidence jeunes actifs

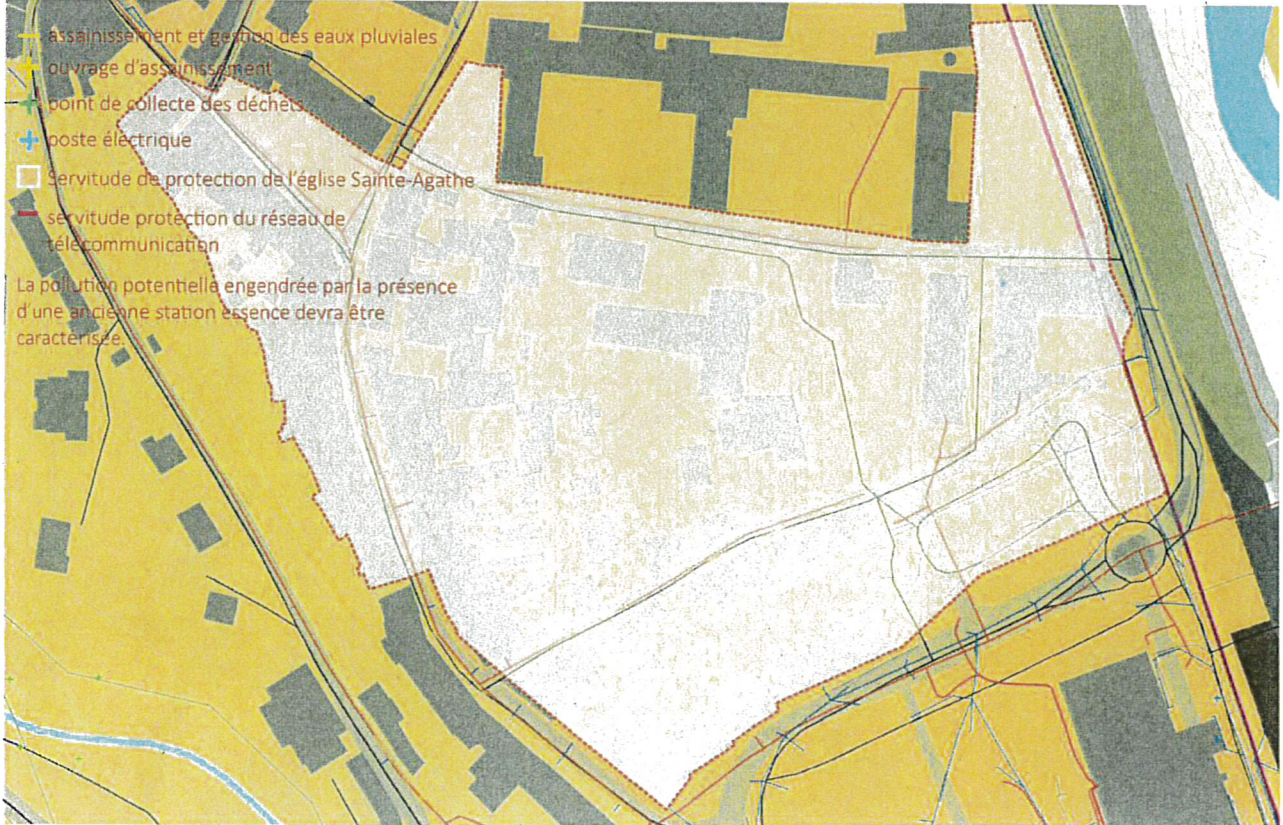
Localisation communale



Réglementation locale de l'urbanisme



Contraintes d'aménagement



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation dominante des espaces

- habitat collectif type R+3+comble ou 1 attique : au moins 30 logements (1)
- Résidence jeunes actifs à intégrer : 35 hébergements. (2)

La localisation de l'habitat collectif et de la résidence jeunes actifs peut permuter.

- Maintien de l'école sur son site actuel (3)
- Renouvellement urbain : dominante habitat ;
- Hors linéaire commercial à sauvegarder, les anciens pas de porte commerciaux peuvent être transformés sauf en stationnement automobile.

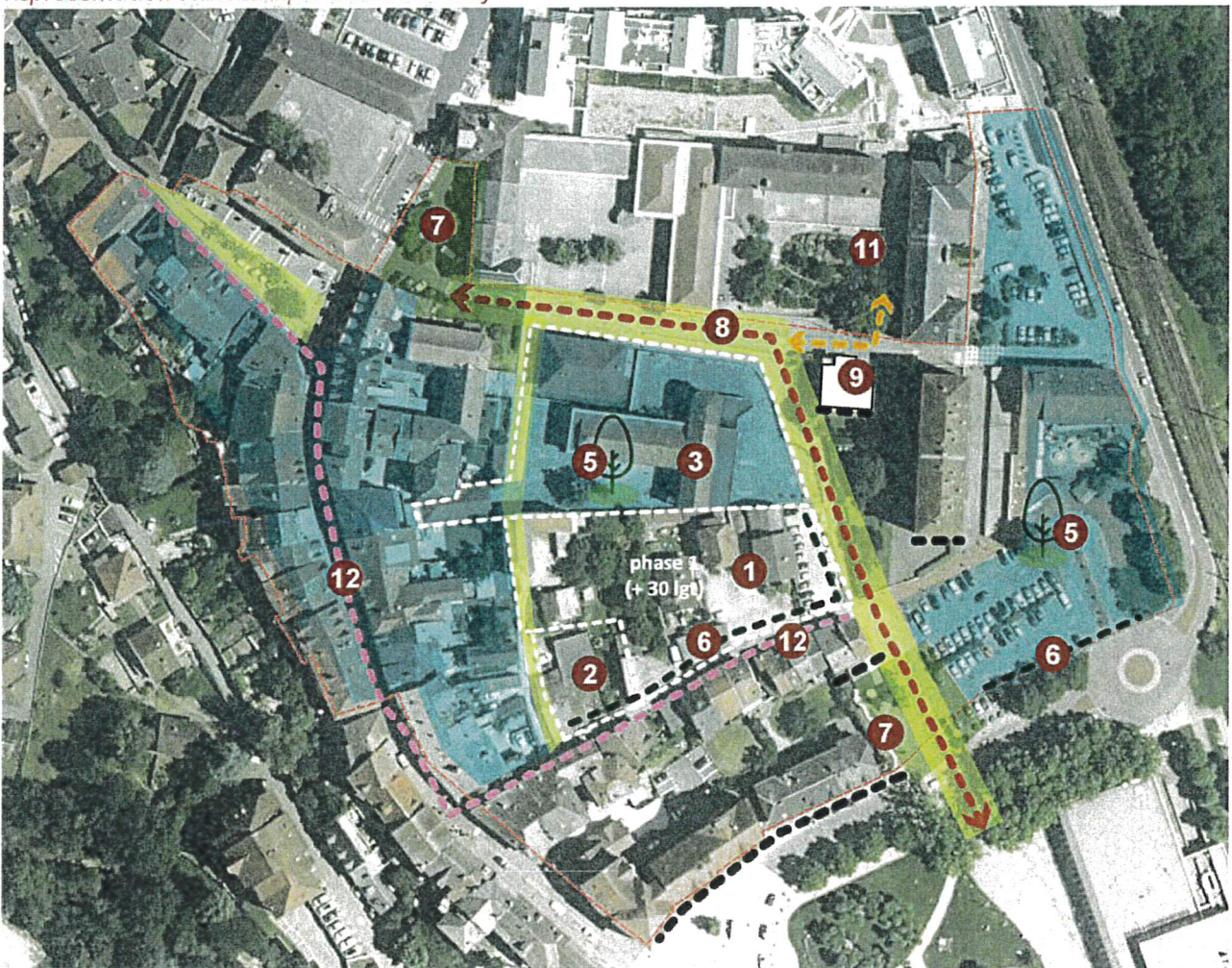
Orientations paysagères et environnementales

- Conservation de beaux arbres. (5)
- Alignements à mettre en oeuvre (6)
- Place publique (7)
- Allée plantée + axe modes actifs structurant (8), liaison piétonne vers l'esplanade du forum numérotée (11)
- Construction à préserver (9)
- Traitement en voie apaisée de la rue Montpelaz et de la rue des Tours (zone 20 kms/h, ...) (12)

Orientations liées aux accès à la desserte et aux stationnements

- L'accès aux constructions sera assuré par la rue des Tours
- Les liaisons douces sont organisées depuis la Place d'Armes.

Représentation schématique à titre indicatif



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

ESPACES DE CENTRALITÉ

UA1

Le coeur de ville de Rumilly

UA1a

*La centralité
historique de la Ville*

UA1b

*Les constructions
issues de la trame
historique*

RAPPEL DES EXCEPTIONS AUX REGLES D'URBANISME

ADAPTATION MINEURES

Les règles ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues par le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

BATIMENT NON-CONFORME

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effets vis-à-vis de celles-ci.

DEROGATIONS

Article L152-4 Code de l'Urbanisme (au 04/06/2018) :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La **reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés** à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La **restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés** au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'**accessibilité des personnes handicapées** à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 Code de l'Urbanisme (au 04/06/2018) :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une **isolation en saillie des façades** des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une **isolation par surélévation des toitures** des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de **protection contre le rayonnement solaire** en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les deux ans suivant le sinistre, en conservant les dimensions du volume ancien et à condition que sa destination soit identique ou conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Règle n°1.1.1 : Les occupations et utilisations du sol autorisées contribuent au renforcement de la mixité fonctionnelle du cœur de ville de Rumilly.

	UA1
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u> > Sa présence ne doit pas provoquer des conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V*
<u>Condition :</u> > Les campings et l'hôtellerie de plein-air ne sont pas autorisés.	
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V*
<u>Condition :</u> > Les parcs d'attraction ne sont pas autorisés sur cette zone.	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping ou l'installation d'une caravane autre qu'une résidence mobile en dehors des aires aménagées à cet effet	X
L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<u>Condition :</u> Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :	

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation).		
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.		
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.).		
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.		
	Les carrières	X
	Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Observation : texte implicite

Règle n°1.1.2 : (Linéaire commercial à sauvegarder) Les changements de destination ne seront autorisés que pour des activités à destination commerciale, de bureaux ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif et sous condition d'une ouverture au public.

MIXITE SOCIALE

Règle n°1.2.1 : Hors secteur en servitude de mixité sociale (prescriptions spécifiques), toute opération de plus de 40 logements doit prévoir la production d'au moins 20 % de de logements locatifs sociaux.

Règle n°1.2.2 : Au sein d'opérations d'ensemble prévoyant la production d'au moins 20 logements, la programmation devra prévoir au moins 65% de logements en T3 et plus grand.

CHAPITRE 2 : INSCRIPTION DANS LA TRAME URBAINE

FAÇADE URBAINE (IMPLANTATION VIS-A-VIS DE L'ALIGNEMENT)

Règle n°2.1.1 : Une implantation en limite de l'alignement actuel ou futur (reculs graphiques portés au plan) des voies publiques et des voies privées ouvertes au public est obligatoire.

GENERALITES	<p>Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte. Les règles s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette.</p> <p>Les habitations, les équipements de superstructure et les services existants ne seront pas frappés par les marges de reculs (alignements) indiquées au PLUi (sauf indications spécifiques portées au plan) dès lors que celles-ci sont hors emprise publique. Ces constructions pourront être rénovées et aménagées dans les mêmes conditions que celles autorisées par les règles de la zone. Les reculs graphiques par rapport à l'axe de la voie s'entendent en prenant en compte le gabarit futur de la voie</p>
POSSIBILITES D'ADAPTATION	<p>Des implantations différentes pourront être admises ou imposées si la sécurité ou la qualité architecturale et urbaine le nécessitent.</p>
REGLES ALTERNATIVES	<p>Pour les équipements collectifs, ainsi que pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif uniquement, l'implantation est libre.</p> <p>Pour les terrains bordant le domaine SNCF, le retrait minimum à observer pour les constructions par rapport à la limite légale définie par l'article 5 de la loi du 15 Juillet 1845 est de 2 m. (voir document annexe : "Servitude d'utilité publique" affectant l'occupation du sol).</p>

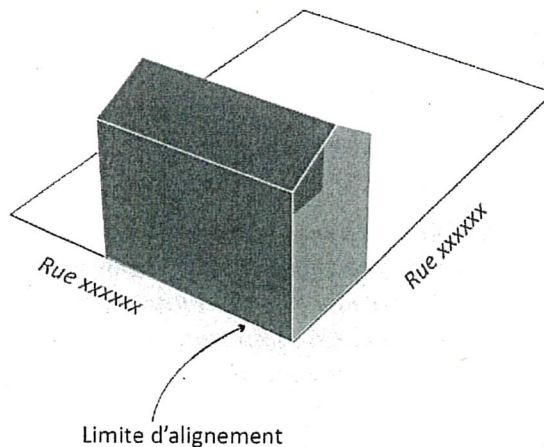


Figure 1 Principe d'alignement

VOISINAGE (RETRAIT VIS-A-VIS DES LIMITES SEPARATIVES ET DES CONSTRUCTIONS VOISINES)

GENERALITES	<p>Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.</p> <p>Les constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum vis-à-vis des torrents et cours d'eau de 10 m (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).</p>
--------------------	---

Règle n°2.2.1 : Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

GENERALITES	Pour les piscines : retrait de 4 m
POSSIBILITES D'ADAPTATION	<p>Des implantations en retrait des limites séparatives pourront être admises ou imposées dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour préserver les ouvertures sur les façades latérales d'une construction située sur un terrain contigu. - Pour des raisons d'urbanisme assurant une meilleure insertion de la construction dans son environnement
REGLES ALTERNATIVES	En sous-secteur UA1a , les bâtiments principaux (y compris les annexes accolées) doivent être édifiés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Les bâtiments principaux situés à plus de 15 m de la voie publique pourront s'implanter quant à eux en ordre discontinu et jusqu'en limite

Règle n°2.2.2 : Les constructions principales (et leurs annexes accolées) doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite de fond de propriété.

Règle n°2.2.3 : Les annexes non accolées de la construction principale peuvent s'implanter entre 0 et 1 m par rapport à la limite séparative à condition que leur longueur de façades cumulée donnant sur la limite ne dépasse 10 m, et que la hauteur en limite ne dépasse pas 3,50 m. Dans le cas contraire, les annexes accolées et/ou non accolées de la construction principale devront respecter un recul compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2m.

REGLES ALTERNATIVES	En sous-secteur UA1a , les annexes non accolées situées à plus de 15 m de la voie publique peuvent s'implanter entre 0 et 1 m par rapport à la limite à condition qu'aucune façade donnant sur la limite ne dépasse 6 m de longueur, et que la hauteur en limite ne dépasse pas 3,50 m. Dans le cas contraire, la distance minimale d'un quelconque point du bâti à une limite séparative est de 4 m.
----------------------------	--

Règle n°2.2.4 : Les baies éclairant les pièces principales des constructions ne doivent pas être masquées par une autre construction implantée sur le terrain d'assiette du projet qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

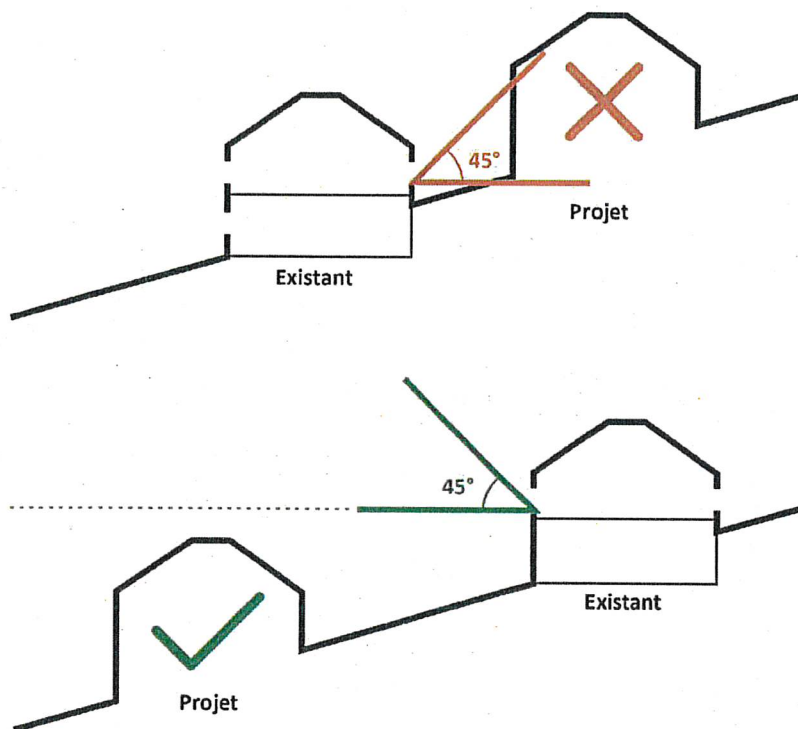


Figure 2 Principe de non-obstruction des baies des pièces principales

LIGNE DE TOIT

Règle n°2.3.1 : La différence de niveau entre tout point de la sablière principale et le sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 18 m. Cette hauteur maximum est portée à 19 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

GENERALITES	<p>La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant et après terrassement, et le dessus de la sablière ou de l'acrotère.</p> <p>Seuls les éléments techniques tels que les cheminées, les ventilations et les locaux techniques d'ascenseurs peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration</p>
POSSIBILITES D'ADAPTATION	<p>Une tolérance de 0,5 m de hauteur est admissible lorsque la hauteur déterminée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.</p> <p>Les aménagements de combles sont autorisés. Les éventuels attiques sont aussi autorisés au-delà de la hauteur autorisée dans la limite d'un niveau supplémentaire maximum.</p>

REGLES ALTERNATIVES	<p>La règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p>En sous-secteur UA1a et UA1b, la différence de niveau entre tout point de la sablière principale de la façade à l'alignement de la voie et le point du sol situé à l'aplomb, avant et après terrassement, est limitée à 12 m. Cette hauteur maximum est portée à 13 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.</p>
----------------------------	--

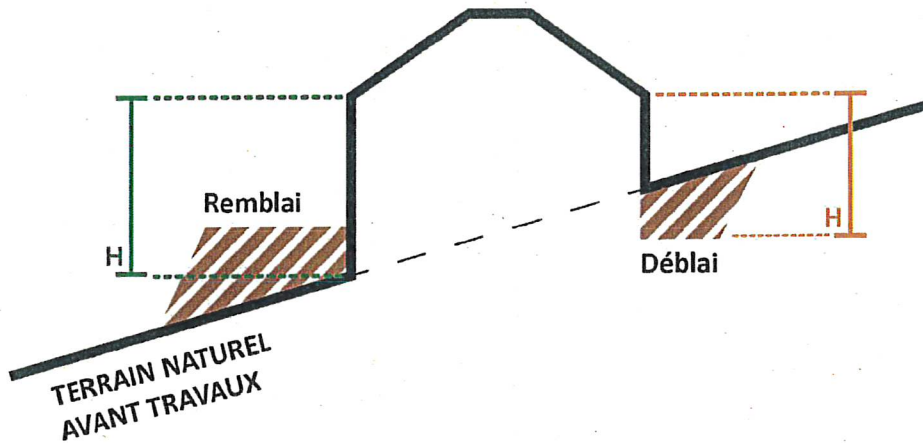


Figure 3 _ Principe de mesure de la hauteur en un point : le plus grand écart entre le terrain naturel et la sablière (ou l'acrotère), avant ou après travaux.

TOITURE ET PERCEPTION LOINTAINE

Règle n°2.4.1 : En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Règle n°2.4.2 : Les teintes des toitures à pans ne devront pas contraster de par leur teinte ou leur pouvoir réfléchissant avec celles existantes et respecter le nuancier affecté au secteur, annexé au règlement.

Règle n°2.4.3 : Les toitures à un pan sont interdites.

POSSIBILITES D'ADAPTATION	<p>Pour les extensions et/ou annexes accolées, un seul pan pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration</p>
----------------------------------	--

Règle n°2.4.4 : Les pentes seront comprises entre 55% (soit 29°) et 120% (50°).

REGLES ALTERNATIVES	En cas d'extension et/ou modification de toiture de bâtiments existants , cette dernière pourra aussi être de pente similaire à la toiture existante.
------------------------	--

Règle n°2.4.5 : *Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles répondent à l'une des conditions suivantes :*

- Toitures-terrasses accessibles rattachées aux logements et locaux.
- Toitures-terrasses ne constituant pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions (surface inférieure à 40% de l'emprise totale de la construction) et à condition qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Toitures terrasses végétalisées.
- Toitures terrasses des équipements publics et d'intérêt collectif.

REGLES ALTERNATIVES	En sous-secteur UA1a , seules les toitures terrasses végétalisées sont autorisées hors du périmètre des abords des Monuments Historiques ainsi que des sites inscrits ou classés.
------------------------	--

Dans le cas où les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, elles seront de teinte claire non brillante.

Règle n°2.4.6 : *Les installations de production d'énergie en toiture n'altèrent pas la perception des pentes des constructions. En particulier, les panneaux solaires sont intégrés ou surimposés à la toiture.*

Règle n°2.4.7 : *Les toits en forme de pyramide ou pointe de diamant sont interdits.*

FRONT BATI ET FAÇADE URBAINE

Règle n°2.5.1 : *Les formes et les dimensions des ouvertures, les rapports dimensionnels entre les parties pleines et les ouvertures, les saillies, doivent contribuer à l'harmonie de composition de la façade.*

Règle n°2.5.2 : *La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être en harmonie avec celle des bâtiments environnants et respecter le nuancier spécifique à la zone, annexé au règlement. L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.*

REGLES ALTERNATIVES	<p>Les équipements collectifs peuvent justifier d'un parti architectural différent.</p> <p>Les postes de transformation seront, de préférence, intégrés aux constructions.</p> <p>Dans le cas d'un transformateur non intégré aux constructions, son aspect architectural devra être adapté à l'environnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les teintes devront être compatibles avec celles existantes. - Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher.
------------------------	---

Règle n°2.5.3 : *Les murs aveugles apparents des bâtiments et les murs séparatifs doivent s'harmoniser avec les autres façades.*

Règle n°2.5.4 : *Les constructions s'adaptent à la topographie, et non l'inverse.*

Les effets « escalier » des constructions neuves et des clôtures sont limités. Les déblais et remblais sont mesurés et font l'objet d'un traitement visant à limiter un contraste de teintes vis-à-vis de leur environnement immédiat. Le niveau naturel des terrains ne sera pas modifié dans une bande d'un mètre le long des limites de propriété, hormis pour l'accès.

Règle n°2.5.5 : *Les installations techniques propres au projet sont implantées et traitées de manière à réduire leur perception depuis les voies et emprises publiques*.*

Les fonctions techniques sont conçues en cohérence avec la volumétrie des constructions principales. Sauf problème de sécurité, elles sont intégrées au volume principal ou, à défaut, font l'objet d'un traitement architectural visant leur intégration : postes de transformation, paraboles collectives, etc.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.

Règle n°2.5.6 : *Les matériaux utilisés pour le traitement de l'enveloppe des constructions perceptibles depuis l'espace public devront présenter un aspect fini.*

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.

Règle n°2.5.7 : *Au sein du sous-secteur UA1a, les arcades existantes sont conservées.*

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES

Règle n°2.6.1 : *Les opérations portant sur plus de 500 m² de surface de plancher mettent en place des aménagements contribuant à améliorer les fonctions urbaines ou les usages de l'espace public.*

GENERALITES	<p>Par exemple, les aménagements suivants sont perçus comme améliorant les fonctions urbaines / les usages de l'espace public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une surface de pleine terre d'un seul tenant équivalent à 15% de l'assiette foncière du projet (aménagement paysager accessible, jardin partagé, autre). La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction à la réalisation d'un espace vert d'un seul tenant. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. - la végétalisation de la toiture - une production énergétique au moins égale à 50% de la consommation d'énergie des constructions projetées.
-------------	--

RÈGLES ALTERNATIVES	La règle ne s'applique pas au sous-secteur UA1a.
------------------------	--

Règle n°2.6.2 : Les constructions neuves relevant de la sous-destination « Habitation », d'une surface de plancher au moins égale à 500 m², atteignent les niveaux de performance énergétique et environnementale E1 C1 (cf. l'annexe « Référentiel Energie Carbone »).

Règle n°2.6.3 : En dehors des séquences bâties à préserver repérées sur le règlement graphique, les opérations d'ensemble intègrent des composteurs de proximité.

Règle n°2.6.4 : La terre et les matériaux extraits du sol par le projet sont réemployés par celui-ci lorsqu'il prévoit des aménagements extérieurs, sauf lorsque ces matériaux nécessitent une dépollution ou lorsque les dimensions du terrain d'assiette du projet ne permettent pas un stockage sur site durant le temps du chantier.

TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle n°2.7.1 : Le choix des végétaux est justifié en cohérence vis-à-vis des caractéristiques climatiques, agronomiques, et paysagères du site d'implantation et de ses abords.

Règle n°2.7.2 : Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Règle n°2.7.3 : Les haies doivent être composées de plusieurs essences.

Règle n°2.7.4 : La plantation d'au moins un arbre de haute tige est demandée pour 200 m² d'espaces libres. Pour les espaces de stationnement au sol, ne reposant pas sur une partie enterrée de construction et non couverts de plus de 8 places, la plantation d'un arbre est demandée, à raison d'un arbre par tranche de 4 places. Pour les autres espaces de stationnements en surface, un traitement paysager sera exigé.

CLOTURES

Règle n°2.8.1 : Les clôtures seront constituées soit par des haies vives soit par des dispositifs à claire voie*. Les clôtures pleines ne sont autorisées ou exigées que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à l'occupation du sol. Dans ce cas, les murs en maçonnerie de pierres apparentes, ou de matériaux compatibles avec l'environnement urbain sont autorisés.

Les clôtures de type film, toile ou canisses sont interdites.

Règle n°2.8.2 : Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m.

REGLES ALTERNATIVES	<p>Toutefois, les clôtures à l'alignement en façade doivent être obligatoirement constituées par des murs bahut dont la hauteur est limitée à 0,60m, surmontés d'une grille à barreaux. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <p>À proximité des carrefours et des accès, la hauteur des dispositifs de clôture (hors dispositifs à claire voie) ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètres en tout point du dégagement de visibilité. Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.</p>
------------------------	---

Règle n°2.8.3 : *Sauf disposition contraire décrite ci-avant, les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie* de forme simple.*

Règle n°2.8.4 : *La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 1,50 m. Lorsqu'ils sont perceptibles depuis l'espace public, les murs de soutènement seront traités en maçonnerie de pierres apparentes ou bien par d'autres assemblages et matériaux permettant une intégration paysagère de qualité. Pour autant l'ouvrage présentera un traitement fini.*

CHAPITRE 3 : GESTION DES FLUX ET DES RESEAUX

ACCES ROUTIERS

Règle n°3.1.1 : Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

GENERALITES	<p>Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire n'a pas obtenu un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.</p>
--------------------	--

Règle n°3.1.2 : La largeur de l'emprise des voies nouvelles, privées ouvertes à la circulation publique ou publiques, ne peut être inférieure à 7 m incluant la largeur d'un trottoir.

REGLES ALTERNATIVES	<p>En cas de sens unique, cette largeur minimale pourra être ramenée à 4,5 m.</p>
----------------------------	--

Règle n°3.1.3 : Les accès prennent en compte la sécurité des usagers.

GENERALITES	<p>Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés vers des voies existantes de moindre importance, de façon à prendre en compte la sécurité des usagers.</p> <p>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 en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre</p>
--------------------	---

Règle n°3.1.4 : Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

GENERALITES	<p>A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.</p>
--------------------	---

Règle n°3.1.5 : Lorsque le terrain est borné par au moins deux voies distinctes existantes, la création de nouvelles voies en impasse est interdite. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs d'OAP si une orientation contraire est prescrite.

POSSIBILITES D' ADAPTATION	<p>La création de voies en impasse peut être justifiée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> > La desserte de plusieurs lots permettant de limiter à un seul accès sur la voie principale > une topographie contrainte, qui engendrerait une desserte en lacets ou bien un tronçon en forte pente > la géométrie du terrain d'assiette, qui engendrerait une desserte peu efficace et une artificialisation des sols démesurée face aux enjeux de raccordement
---------------------------------------	---

Règle n°3.1.6 : Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids-lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%. Des continuités piétonnes et/ou cycles pourront être imposées.

STATIONNEMENT

Règle n°3.2.1 : Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Il est demandé :

HABITATION	
Pour les logements neufs (hors réhabilitation)	<p>En UA1 : Une place par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place par logement. En UA1a et UA1b : Une place par logement</p> <p>1 dispositif de parc à vélo pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher : 1 place par logement</p>
Pour les logements créés lors d'une réhabilitation	<p>1 place par logement. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UA1a et UA1b</p>
Logement Locatif Social	1 place
Hébergement (EHPAD, foyer jeunes travailleurs...)	0,50 place minimum par solution d'hébergement (lit, chambre ou appartement selon la structure)
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	<p>1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher commerciale. Les surfaces de vente en extérieur non closes pourront faire l'objet de dérogations.</p> <p>1 place par tranche de 100m² de surface de travail/stockage</p> <p>1 dispositif de parc à vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour une surface de plancher commerciale jusqu'à 400m² : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher commerciale. - Pour une tranche de surface de plancher commerciale au-dessus de 400 m² : des places

	supplémentaires représentant 5% du nombre total de stationnements véhicules exigés au titre de l'opération.
Restauration	Une place minimum pour 15m ² de salle de restauration
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel). 50% de ces places seront obligatoirement banalisés.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de chambre, et 1 place de stationnement pour 15 m ² de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
Cinéma	Selon les besoins de l'activité
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Selon les besoins de l'activité
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Selon la fréquentation de l'établissement : > Justifier du besoin du projet en prenant en compte les capacités des parcs de stationnement publics existants
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	-
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 35 m ² de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel). 50% de ces places seront obligatoirement banalisés.
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins de l'activité

Modalités d'instruction :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans la liste ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

La règle s'applique en cas de création de surface de plancher en prenant la surface créée comme assiette de calcul. D'après l'article 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

GENERALITES	<p>Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes. Au moins les 2/3 des places de stationnement liées à l'habitat doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.</p> <p>Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p> <p>Pour toutes les affectations autorisées, les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>Au titre de l'article L151-34-1° du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.</p>
GENERALITES	<p>Les espaces de stationnement vélos doivent présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une surface de 2 m² par place - Être facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir - Être conçus avec une hauteur sous plafond confortable.

Règle n°3.2.2 : Pour toutes les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, Au moins la moitié des places de stationnement (hors stationnement visiteur) des projets amenant création de logements sont intégrées dans le volume de la construction ou en sous-sol. Les boxes fermés en sous-sol ne pourront excéder 50 % des capacités de stationnement en sous-sols. En cas de boxes fermés en sous-sol, le constructeur devra prévoir dans son programme un nombre de cave* minimum correspondant au nombre de parking boxé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux obligations de stationnement dédiés aux visiteurs.

Règle n°3.2.3 : Hors secteurs UA1a et UA1b, pour toute création de surface de plancher de logement de plus de 500 m², un parc « visiteur » équivalent à au moins 20% du nombre de places minimal sera créé.

Règle n°3.2.4 : Pour toutes les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher, un parc à vélo intégré dans le volume de la construction sera proposé.

GENERALITES	<p>Les espaces de stationnement vélos doivent présenter les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une surface de 2 m² par place - Être facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir - Être conçus avec une hauteur sous plafond confortable.
POSSIBILITES D'ADAPTATION	<p>En règle dérogatoire : en cas de difficulté technique d'intégration au volume de la construction, un local extérieur sécurisé proche des entrées pourra être admis dans le respect des règles de la zone correspondante.</p>

ACHEMINEMENT DE L'EAU POTABLE

Règle n°3.3.1 : *Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.*

GENERALITES	La règle s'applique lors de la réalisation d'un aménagement, d'un changement d'usage ou de destination ou bien d'une extension, lorsque cette réalisation est de nature à augmenter les besoins en eau potable.
--------------------	---

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Règle n°3.4.1 : *Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.*

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau interne séparatif eaux usées – eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement, est soumise à autorisation et est subordonnée à un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Règle n°3.4.2 : *Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.*

Règle n°3.4.3 : *Tout rejet des eaux usées non-traitées dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit, et inversement.*

EVACUATION DES EAUX DE PLUIE

Règle n°3.5.1 : *Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés (constructions, surfaces imperméabilisées) devront être infiltrées dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.*

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (toitures, surfaces imperméabilisées dont voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau dédié ou réseau unitaire), elles devront être traitées au moyen d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention (au moins 25 l / m² artificialisée et débit de fuite max de 15 l /s/ha) et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci ne présentent pas de risques d'instabilité.

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière du projet ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement propre de la voirie départementale.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

GENERALITES	<p>La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.</p> <p>En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.</p> <p>Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.</p>
POSSIBILITES D'ADAPTATION	<p>Une étude spécifique au projet ou les schémas communaux figurant en annexe pourront permettre de réévaluer les dimensions de stockage et des débits de fuite maximum</p>

Règle n°3.5.2 : *En cas d'acceptation des eaux pluviales dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.*

GENERALITES	<p>En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées avant rejet.</p>
-------------	---

Règle n°3.5.3 : *Dans les zones de limitation de l'imperméabilisation et de maîtrise des eaux de ruissellement, délimitées dans les annexes sanitaires, toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*

GENERALITES	<p>Tout projet devra justifier de sa compatibilité avec les schémas communaux de gestion d'eaux pluviales présentées en annexe à ce règlement.</p> <p>Pour les communes ne bénéficiant pas d'un tel schéma, les dispositifs collectifs ou individuels d'évacuation des eaux pluviales devront être dimensionnés en cohérence avec les besoins de l'opération.</p>
-------------	---

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

Règle n°3.6.1 : *Tout projet de construction doit respecter les prescriptions techniques pour la gestion des déchets ménagers, annexées à ce règlement.*

GENERALITES	Tout projet de construction nouvelle doit prendre en compte les dispositions de gestion de déchets en vigueur en consultant au préalable le service de la communauté de communes (cf. Annexe «Consultation du service Prévention et Valorisation des Déchets»)
--------------------	--

RESEAUX D'ENERGIE

Règle n°3.7.1 : *Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé aux réseaux existants (notamment au réseau électrique).*

Règle n°3.7.2 : *Lorsqu'une nouvelle voie est créée ou lors de travaux sur l'espace public, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.*

Règle n°3.7.3 : *Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain*