



# PLU

PONT-DE-CHERUY

## Règlement littéral

DOSSIER D'APPROBATION – 19 SEPTEMBRE 2024

## SOMMAIRE

### **Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES (U), AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N) ..... 4**

Article 1 – Champ d’application territorial du plan.....	5
Article 2 - Division du territoire en zones.....	5
Article 3 – Organisation du règlement.....	8
Article 4 – Dispositions particulières.....	9
Article 5 – Définitions.....	10
Article 6 – Dispositions applicables aux éléments de trame verte et bleue identifiés au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme.....	23
Article 7 – Dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme.....	25
Article 8 – Dispositions relatives au coefficient de biotope par surface (CBS).....	26
Article 9 – Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque d’inondation.....	28
Article 10 – Dispositions relatives à la mixité sociale au titre de l’article L.151-15 du code de l’urbanisme.....	71
Article 11 – Dispositions relatives a la lutte contre la prolifération du moustique et la stagnation des eaux pluviales.....	71

### **Titre 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES (U) ..... 72**

Dispositions applicables à la zone UCb.....	73
<i>Usage des sols et destinations des constructions.....</i>	73
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères.....</i>	76
<i>Equipements et reseaux.....</i>	90
Dispositions applicables à la zone UB.....	94
<i>Usage des constructions et destinations des constructions.....</i>	94
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagères.....</i>	97
<i>Equipements et réseaux.....</i>	111
Dispositions applicables à la zone UM.....	115
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	117
<i>Equipements et réseaux.....</i>	131
Dispositions applicables à la zone UC.....	135
<i>Usage des sols et destinations des constructions.....</i>	135
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	137
<i>Equipements et réseaux.....</i>	149
Dispositions applicables à la zone UD.....	153
<i>Usage des sols et destinations des constructions.....</i>	153
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	155
<i>Equipements et réseaux.....</i>	167
Dispositions applicables à la zone UA.....	171
<i>Usage des sols et destinations des constructions.....</i>	171
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	173

<i>Equipements et réseaux .....</i>	<i>179</i>
<b>Dispositions applicables à la zone UE.....</b>	<b>182</b>
<i>Usage des sols et destinations des constructions.....</i>	<i>182</i>
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>183</i>
<i>Equipements et réseaux .....</i>	<i>190</i>
<b>Titre 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N) 194</b>	
<b>Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>195</b>
<i>Usage des sols et destinations des constructions.....</i>	<i>195</i>
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>198</i>
<i>Equipements et réseaux .....</i>	<i>205</i>
<b>Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>208</b>
<i>Usage des sols et destinations des constructions.....</i>	<i>208</i>
<i>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</i>	<i>211</i>
<i>Equipements et réseaux .....</i>	<i>216</i>

**Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A  
L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES (U), AGRICOLES (A)  
ET NATURELLES (N)**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L101-3 (art. L.151-8 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Pont-de-Chéruy.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Pont-de-Chéruy est divisée en :

### Zones Urbaines (U) :

*Peuvent être classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

**La zone UCb** : correspond au centre ancien de la commune. Ce centre est caractérisé par des constructions à l'alignement de 1 à 2 étages et une pluralité de fonctions (commerces, équipements, lieux de vie, etc.). L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain et préserver la mixité des fonctions et notamment la fonction commerciale du secteur.

**La zone UB** : constitue le centre élargi de la commune qui conforte le centre-bourg. Ce secteur s'étend à l'est du boulevard du Collège, de la rue Aimé Pinel, la RD517 et la RD18. Cette zone comprend une pluralité de fonctions et d'activités compatibles avec son caractère résidentiel. En extension de la zone UCb, la zone UB porte une certaine densité mais une flexibilité plus importante en termes de formes urbaine. La mixité fonctionnelle du secteur est à préserver.

**La zone UM** : est un secteur à dominante résidentielle, regroupant un certain nombre d'équipements structurants aux échelles communale et intercommunale. Au regard de la proximité de ce secteur avec le centre-bourg et de sa densité, ce secteur se définit comme un secteur stratégique où l'objectif est de permettre une densification maîtrisée (comblement dents creuses et division parcellaire).

**La zone UC** : couvre les secteurs de la commune à dominante résidentielle, principalement construits sous forme de lotissements pavillonnaires denses mais également sous forme d'habitat collectif. L'objectif est de maintenir les principales caractéristiques morphologiques les définissant.

**La zone UD** : correspond aux secteurs à dominante résidentielle de la commune, les plus éloignés du centre-bourg et qui se sont urbanisés de manière libre avec une plus faible

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

densité. Ces secteurs font également la transition avec les espaces agricoles et naturels et notamment le plateau du Réveil.

**La zone UA** : il s'agit des zones d'activités du territoire.

**La zone UE** : il s'agit de zones à vocation d'équipements publics

### Les zones Agricoles (A) :

*Peuvent être classées en zones A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

**La zone A** : l'occupation du sol est agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de gestion du risque inondation, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité (zones humides et Bourbe), l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées.

### Les zones Naturelles (N) :

*Peuvent être classées en zones naturelles ou forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**La zone N (naturelle)** : est une zone de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques principalement d'inondation, d'enjeu de paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle comprend les réservoirs de biodiversité (zones humides et inondables), les zones boisées d'intérêt majeur (ripisylves notamment).

### Les risques naturels :

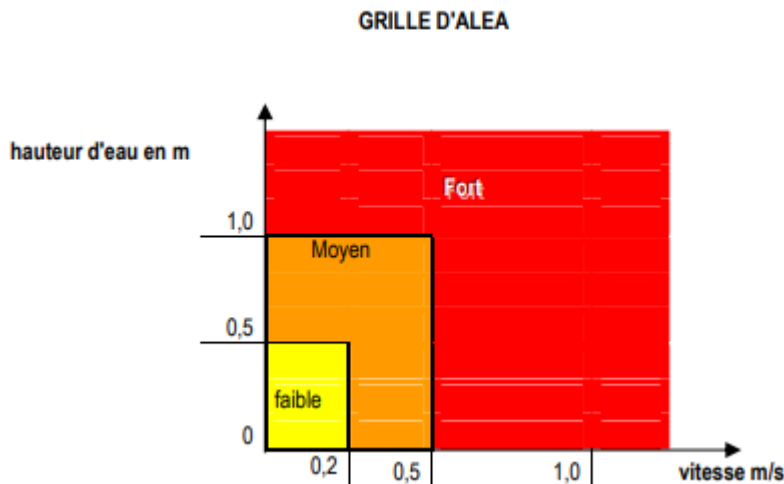
La commune est concernée par un risque de crue rapide des rivières de la Bourbre. Une cartographie des aléas a été réalisée à partir d'un modèle mathématique d'écoulement, des zones inondables et des aléas inondations de la Bourbre sur Pont-de-Chéry pour une crue centennale. Cette étude a été conduite en 2006 par le bureau d'étude SOGREAH. Les débits de références sont les suivants :

- Débit décennal : 50 m<sup>3</sup>/s à Pont-de-Chéry ;
- Débit centennal : 110 m<sup>3</sup>/s à Pont-de-Chéry.

Les crues historiques marquantes sont les crues de 1988 et de 1993 qui ont été estimées à Jamezieu respectivement à 70 m<sup>3</sup>/s et 90 m<sup>3</sup>/s.

La modélisation mathématique permet de déterminer les hauteurs et vitesses d'écoulement en tout point du modèle numérique, dans le lit mineur comme dans le lit majeur. A partir de ces données, 3 cartographies pour la crue centennale :

- la cartographie des hauteurs d'eau par classe de 50 cm.
- la cartographie des vitesses d'écoulements (de 0 à 0.2 m/s, de 0.2 à 0.5 m/s, de 0.5 à 1.0 m/s et supérieure à 1 m/s).
- **la cartographie de l'aléa inondation** qui est directement obtenue par croisement des vitesses et des hauteurs d'eau obtenues selon la grille d'aléa officielle ci-dessous.



Les zones inondables sont décrites pour une crue centennale de la Bourbre et dans l'état actuel de la cartographie des aléas réalisée en 2006. Pour faciliter la lecture et la localisation de certaines zones décrites, des repères (de S1 à S9) ont été annotés sur la carte des hauteurs d'eau.

- **L'amont de l'ancienne voie ferrée** : Les débordements sont importants et les lits majeurs rive droite et rive gauche sont largement submergés. Le bâti précaire (repère S1) en rive gauche situé entre les profils P2 et P3 est submergé par plus de 1 m d'eau en crue centennale. A noter également qu'il existe un ouvrage important sous la voie ferrée à l'extrémité gauche du profil P4 (repère S2). Par cet ouvrage, une quantité d'eau importante va transiter vers l'aval et va inonder la salle « Pontoise ».
- **Entre la voie ferrée et le stade municipal** : Les débordements à l'aval immédiat du pont de la voie ferrée se font principalement en rive droite sur un point bas très marqué de la digue rive droite. Un débordement limité se produit également en rive gauche (sans toucher le lotissement « les Samovars ») et se propage ensuite largement sur le stade d'entraînement puis sur le terrain principal et vers le « petit Paris » (repère S3).
- **Du pont de la mairie au pont de l'église** : A l'amont immédiat du pont de la mairie, des débordements ont lieu sur la partie basse de la nouvelle mairie (repère S4). La cour et le parking du cinéma situé en face sont également largement submergés. Entre le pont de la mairie et le pont de l'église (repère S5), les niveaux d'eau atteints par la Bourbre en crue centennale sont contenus par la digue rive gauche sans revanche hydraulique significative.
- **Du pont de l'église au seuil Gindre** : on note l'existence sur la berge d'un point bas (repère S6) sur 4 m de large, entre l'aval immédiat du pont de l'église et la galerie

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

commerciale qui longe la Bourbre en rive gauche. Par ce point bas, la Bourbre peut inonder le parking du centre commercial.

- **Du seuil Gindre aux palplanches** : A l’aval du seuil Gindre et du magasin, le niveau haut de la Bourbre en crue centennale (niveau totalement indépendant des aménagements réalisés sur la zone commerciale) inonde massivement le lit majeur rive gauche. Les écoulements se concentrent au droit du secteur protégé en rive gauche par des palplanches mais le bas des parcelles situées en rive gauche reste cependant inondable.
- **Des palplanches au foyer Sonacotra** : Dans ce tronçon, la Bourbre chenalisée présente une largeur d’écoulement et une pente bien supérieure aux secteurs précédents.
- **Du foyer à la limite communale** : A l’aval du foyer, un lit majeur bas en rive gauche comme en rive droite a été identifié. La quasi-totalité de ce lit majeur est submergé pour une crue centennale de la Bourbre. A noter que la maison construite à 250 m à l’amont de limite communale est en limite de zone inondable (repère S10).

Les différents documents tenant compte de ce risque (cartographie des aléas, rapport) sont présentés en annexe du « rapport de présentation » du PLU, notamment la carte des aléas établies sur le modèle ci-dessus.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont précisées dans l’article 9 des dispositions générales applicables aux zones concernées (N, UE, UB, UM, UC) du présent règlement.

## ARTICLE 3 – ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s’organise autour de quatre grandes parties :

**Titre 1 – Dispositions générales qui définissent les notions mobilisées par le présent règlement ;**

**Titre 2 – Dispositions particulières aux zones urbaines (U) ;**

**Titre 3 – Dispositions particulières aux zones agricoles (A) et naturelles (N) ;**

Les règles qui s’imposent sur le territoire du PLU de Pont-de-Chéruy sont divisées en 3 catégories de règles et en 9 articles :

<p><b>Usage des sols et destination des constructions</b></p>	<p><b>ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations</b>  <i>Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.</i></p> <p><b>ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>  <i>Cet article indique quels sont les usages et affectations des sols ainsi que certains types d’activités interdits ou autorisés sous conditions.</i></p> <p><b>ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b></p>
---	---



	<i>Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle (favorisant dans certains secteurs la construction au sein d'une même opération de plusieurs destination) et sociales (qui impose pour certaines opérations une part de logements sociaux recensés par l'article 55 de la loi SRU).</i>
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagères</b>	<p><b>ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b> <i>Cet article définit les règles d'implantation de la construction sur le terrain, les règles d'emprises au sol et de hauteur.</i></p> <p><b>ARTICLE 5 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b> <i>Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, de leurs annexes, clôtures, etc.</i></p> <p><b>ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> <i>Cet article définit les règles quantitatives et qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.</i></p> <p><b>ARTICLE 7 : Stationnement</b> <i>Cet article encadre les obligations de stationnement à réaliser dans le cadre d'une construction, en fonction de sa destination.</i></p>
<b>Equipements et réseaux</b>	<p><b>ARTICLE 8 : Desserte par voies publiques ou privées</b> <i>Cet article définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.</i></p> <p><b>ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux</b> <i>Cet encadre le raccordement aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.</i></p>

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

### Application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

Comme le prévoit l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération, soit lot par lot. Lors de divisions foncières, les coefficients d'emprise au sol et de pleine terre sont applicables au lot supportant le bâti existant.

### Démolitions

Les démolitions sont interdites, sauf celles ayant fait d'objet d'une autorisation (permis de démolir).

La reconstruction à l'identique dans les deux ans après le sinistre, non dû à des risques naturels et technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre, à condition que :

- Sa présence ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- Sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- La capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

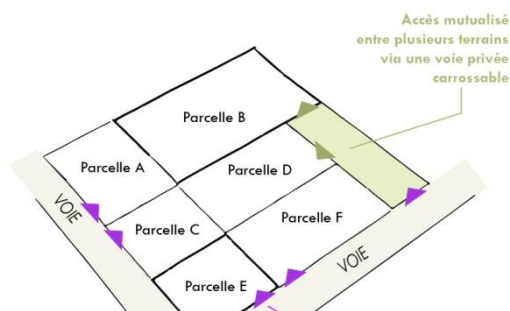
**Servitudes d'utilité publique :**

- Les servitudes d'utilité publique, recensées en annexe du PLU, s'imposent en sus du présent règlement (ouvrages de transport de l'énergie électrique, ouvrages de télécommunication, cours d'eau domaniaux...).
- En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

**ARTICLE 5 – DEFINITIONS**

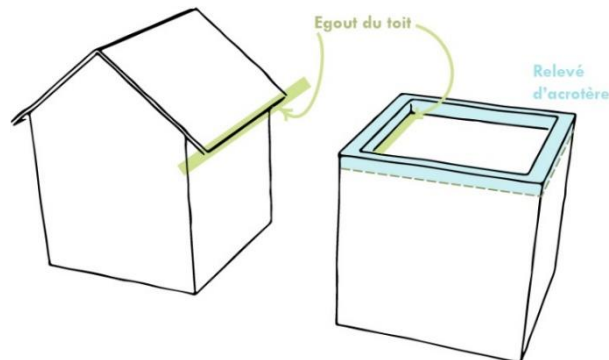
**Accès :**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.



**Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



**Alignement :**

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés joint au règlement.

**Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux

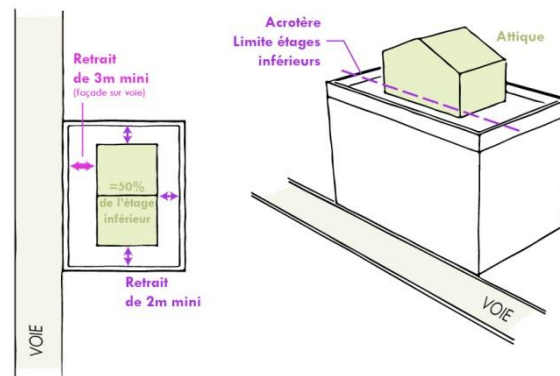
techniques, locaux des piscines...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

#### Attique :

Construction en retrait des étages inférieurs d'au moins 3 mètres des façades sur voies et 2m des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise au sol de l'étage inférieur.



#### Balcon :

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

#### Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### Chaussée :

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules.

#### Consommation d'énergie primaire :

Consommation conventionnelle du projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).

#### Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Deux bâtiments, pour

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

UCb

**Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

UB

UM

UC

**Construction en premier rideau :**

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

UD

UA

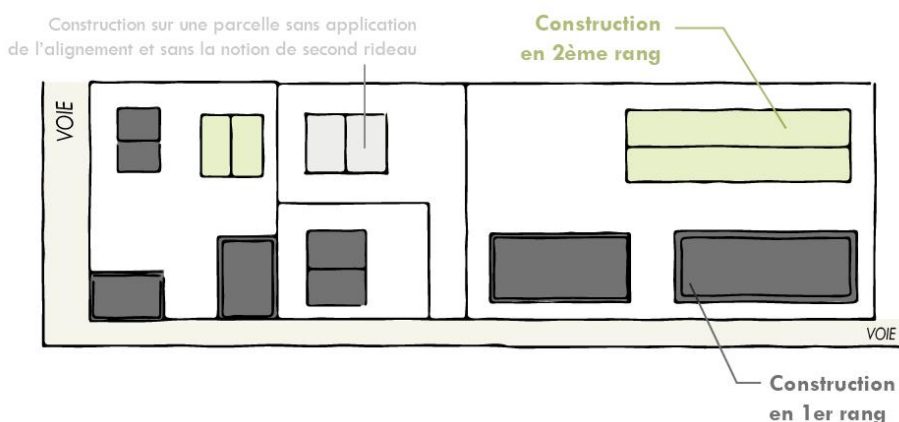
UE

**Construction en second rideau :**

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

A

N



**Contigu :**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

**Covisibilité :**

Les nouvelles constructions avoisinants les bâtiments remarquables identifiés dans le PLU sont soumis au principe de covisibilité qui, lorsqu'il est « activé », donne lieu à des règles spécifiques (voir article 7 des dispositions générales). La covisibilité comprend tout projet de

construction visible à l'œil nu et depuis le domaine public ou un lieu ouvert au public en même temps que le bâtiment remarquable.

### Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

### Destination :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières** : correspondent aux activités ci-dessous
  - a. **Exploitations agricoles** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment l'implantation de siège d'exploitation ainsi que les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
  - b. **Exploitations forestières** : L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
  - a. **Logement** : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
  - b. **Hébergement** : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.
3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
  - a. **Artisanat et commerces de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :
    - Alimentaire :
      - Alimentation générale ;
      - Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
      - Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- Caviste ;
  - Produits diététiques ;
  - Primeurs ;
  - Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
- Non alimentaire :
    - Equipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
    - Equipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
    - Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
    - Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
    - Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...
- b. Restauration : établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...).
- c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
- Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
  - Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
  - Professions libérales : médecins, architecte, avocat, notaire, géomètre, expert-comptable, éditeur... ;
  - Laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
  - Etablissements de service ou de location de matériel : laverie automatique, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (bowling, laser-game, escape game...) ... ;
- e. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ...). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes et les campings.
- f. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
  - b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - e. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
  - f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- a. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

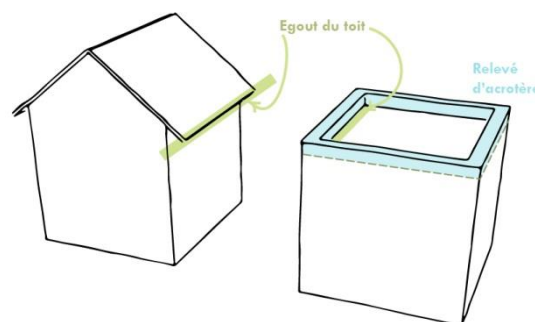
N

- b. **Entrepôts** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
- c. **Bureaux** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
  - Sièges sociaux ;
  - Bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- d. **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Égout du toit :**

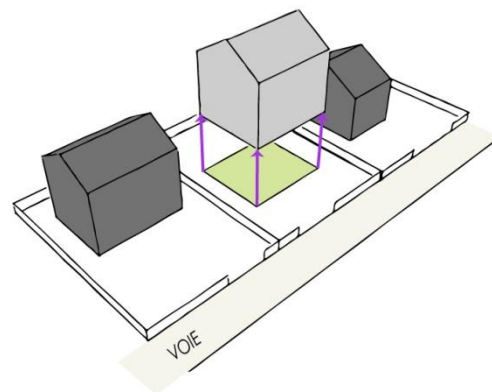
En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



**Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines couvertes sont constitutives d'emprise au sol au contraire des piscines non couvertes.



**Emprise publique :**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics, ...

**Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement.



**Espace libre :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement ou des rampes d'accès au parking.

**Espace pleine terre :**

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

**Exhaussement :**

Remblais ou surélévation du sol.

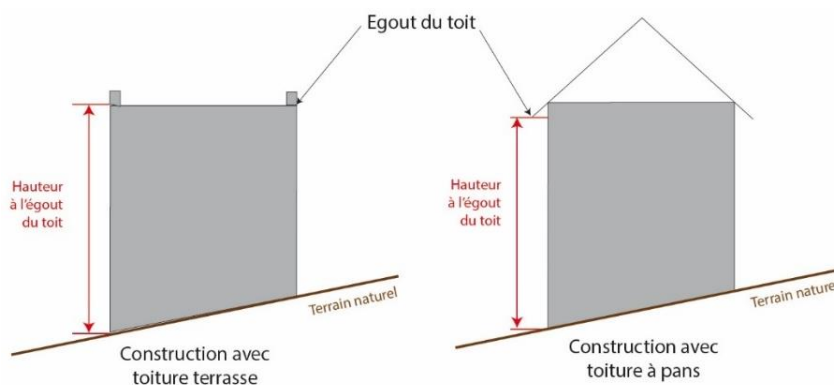
**Extension – surélévation :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Hauteur à l'égout du toit**

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente.

Sauf disposition contraire du règlement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



Quand les attiques sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale maximale à respecter. Néanmoins la hauteur à l'égout du toit des façades principales s'applique.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

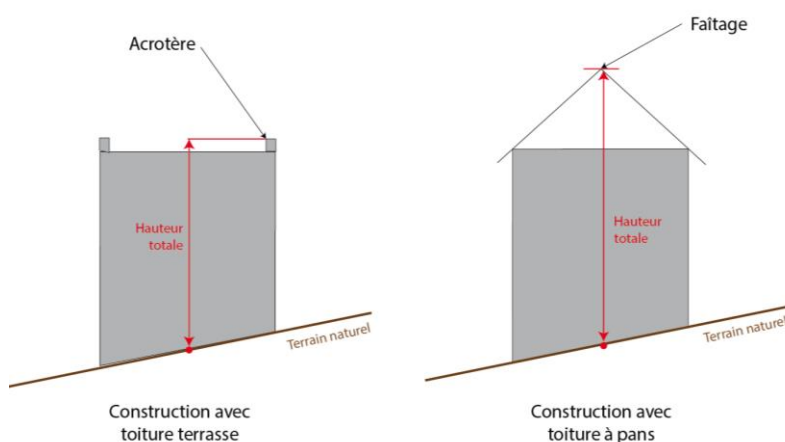
UE

A

N

### Hauteur totale

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



### Impasse :

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

### Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée (se référer à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976 qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

### Installations techniques :

Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur...).

### Liaison douce :

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

**Limite séparative :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Logements locatifs sociaux :**

Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

**Modénature :**

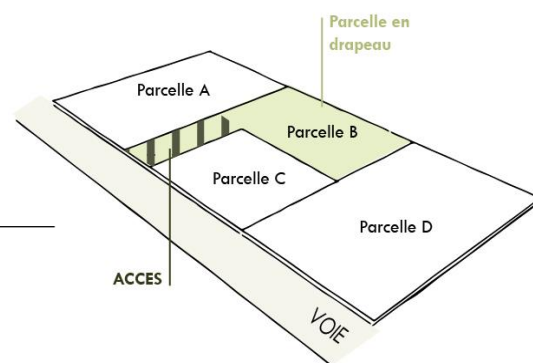
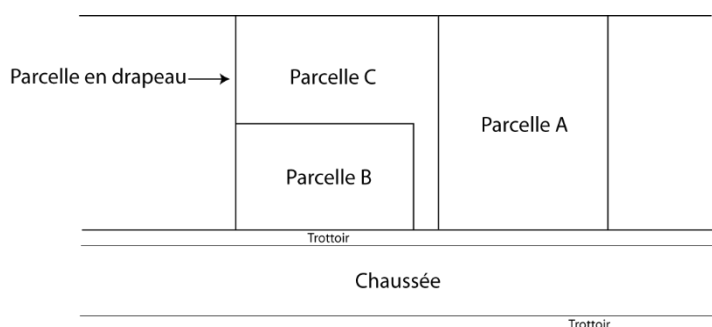
Ensemble des différents décors de la façade (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.).

**Opération d'aménagement d'ensemble :**

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières d'urbanisme

**Parcelles dites en drapeau :**

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.

**Pourcentage de pente :**

Le pourcentage de pente permet de décrire le relief en exprimant le rapport entre la dénivellation et la distance horizontale.

UCb

UB

UM

UC

UD

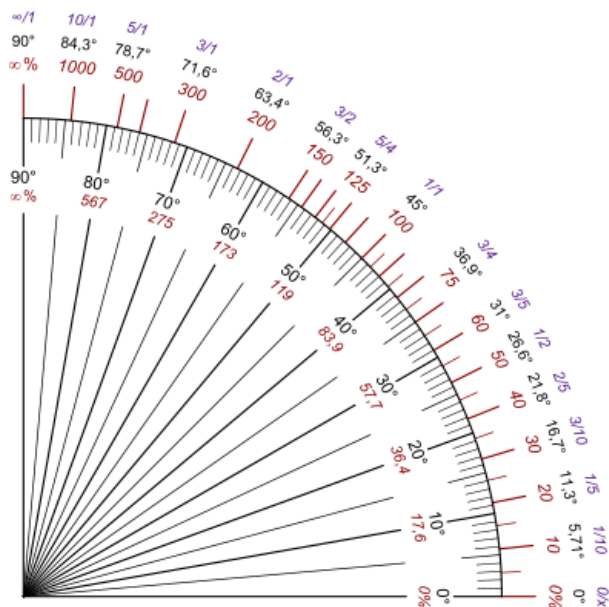
UA

UE

A

N

- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD
- UA
- UE
- A
- N



**Programme :**

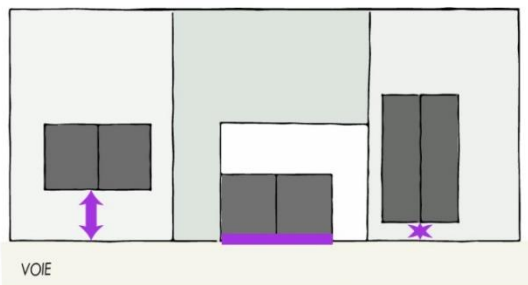
Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

**Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques :**

Le recul est la distance séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les éléments de modénature inférieurs ou égaux à 5cm ne sont pas pris en compte.

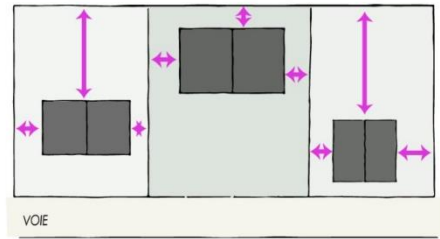
Dans les reculs, les débords de toit, les éléments de modénature supérieurs à 5cm, les balcons les installations techniques liées aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol peuvent être autorisés par le règlement.



**Retrait par rapport aux limites séparatives :**

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction (hors balcons, débords de toit et éléments de modénature) d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



### Réhabilitation :

Travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

### Rénovation :

Travaux de remise à neuf, d'amélioration ou de restauration de différentes parties d'une habitation ou d'un bâtiment (exemples : changement des huisseries, d'une cuisine, rénovation d'une salle de bain...).

### Ripisylve :

La ripisylve décrit l'ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.

### Stationnements automobiles :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m<sup>2</sup> (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

### Surface de plancher :

#### R111-22 Code Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Terrain naturel :**

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

#### **Toiture terrasse :**

Couverture horizontale.

#### **Toiture végétalisée :**

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

#### **Terrain ou unité foncière :**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

#### **Voies :**

Les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, ...) présentant une largeur inférieure ou égale à 2,5 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.


#### **Zones humides :**

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation,

quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

## ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE TRAME VERTE ET BLEUE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<p><b>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</b></p> <p>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</p>		<p>Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, haies, alignements d'arbres et parcs végétalisés publics ou privés représentant un intérêt particulier pour le paysage ainsi que pour le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site.</p> <p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- le percement des haies est possible pour permettre un accès si l'abattage ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie ;</li> <li>- les alignements d'arbres peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres mieux adaptés variées, d'essences locales, adaptées au site et à feuilles caduques peuvent être replantés.</p>

UCb

UB

UM

UC

UD



UA

UE


A

N

- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD
- UA
- UE
- A
- N

Catégories	Représentation	Prescriptions
<p style="text-align: center;"><b>Arbres remarquables</b></p> <p>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</p>		<p>Les arbres isolés marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers du territoire. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. De fait, les arbres remarquables inscrits au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter à minima dans un rapport de 1 pour 1 un arbre d'essences locales, adaptées au site et à feuilles caduques.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Zones humides</b></p> <p>Article L 121-23 du Code de l'urbanisme</p> <p>Ou inondables</p>		<p>Les zones humides constituent des réservoirs de biodiversité et participent au patrimoine naturel et au fonctionnement hydrologique de la Bourbre. Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Isère. Elles sont a priori inconstructibles et répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Sont également comprises dans cette inscription graphique les zones inondables non couvertes par une zone humide ou une inscription graphique « Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers » (ripisylve).</p> <p>Dans les secteurs de zones humides ou inondables sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ;</li> <li>- Tout exhaussement et affouillement de sol ;</li> <li>- Tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide ou obérer le libre écoulement des eaux</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment ou une aggravation du risque</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p>



Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Jardins à préserver</b>		<p>Il s'agit des espaces représentant un intérêt particulier pour le paysage urbain, le patrimoine naturel de la commune, le maintien de la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>❖ Un maximum de 20% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminements piétonniers, terrasses, escaliers, allées, clôtures...);</li> <li>❖ Les aménagements et les constructions en lien avec l'usage du site et/ou sa mise en valeur sont autorisés dans une limite de 3,50 m de hauteur à l'égout ;</li> <li>❖ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont autorisés.</li> </ul> <p>Sont autorisés les aménagements et constructions liés et nécessaires à l'entretien, à la traversée et à la valorisation des cours d'eau.</p>

UCb

UB

UM

UC

UD

UA


UE

A

N

## ARTICLE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Bâti remarquable</b> Article L 151-19 du Code de l'urbanisme		<p>Les éléments bâtis remarquables repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.</p> <p>Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des</p>

- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD
- UA
- UE
- A
- N

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>dispositions d’origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;</p> <p>Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les bâtiments remarquables repérés peuvent être refusés ou n’être acceptés 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.</p>

## ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

### Coefficient de biotope par surface (CBS)

Un coefficient de biotope par surface est imposé selon le règlement des différentes zones. Il est affecté à l’emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d’espaces verts.

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculé à partir des différents types de surfaces qui composent l’unité foncière) divisé par la surface de l’unité foncière.

Le calcul du Coefficient de Biotope par Surface est le suivant :

$$\frac{\text{Surface éco-aménagées}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

- Surfaces imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures...) : 0
- Surfaces semi-perméables :
  - Espaces verts verticaux de 10 m minimum (végétalisation des murs aveugles) : 0,5
  - Toitures végétalisées disposant d’une épaisseur de terre végétale inférieure à 50 cm de profondeur : 0,5

- Toitures végétalisées disposant d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm de profondeur : 0,7
- Espaces verts horizontaux filtrants (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon...) : 0,5
- Espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale inférieure à 50 cm de profondeur : 0,5
- Espaces verts sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm de profondeur : 0,7
- Surfaces perméables : Espaces verts de pleine terre : 1

### Part de surface en pleine terre

Une part de surface de pleine terre est imposée selon le règlement des différentes zones.

Elle est calculée à la parcelle ou à l'unité foncière.

La part de surface en pleine terre rentre dans le calcul du CBS.

Le CBS ainsi que la part minimale de pleine terre peuvent être mutualisés dans le cadre d'une opération d'ensemble et donc considérés à l'échelle du périmètre de l'opération.

### Bonus arbres de hautes tiges

Majoration du ratio de +0,05 par arbre de haute tige planté sur la parcelle ou l'unité foncière.

La majoration du ratio s'ajoute aux surfaces sur lesquels les arbres sont plantés.

Exemple : 10 arbres plantés (+0,5) sur un espace sur dalle de plus de 50 cm (0,7) - ratio à prendre en compte : 1,2

### Bonus conservation de végétation de qualité

Dans le cas d'une végétation préexistante de qualité (strate arbustive et arborée), le projet devra faire en sorte de la protéger au maximum. Toute surface de végétation de qualité préservée (strate arbustive et arborée) bénéficiera d'une majoration de +0,01 par m<sup>2</sup>. Dans le cas d'un arbre, le ratio sera majoré de +0,2.

Exemples :

- 10 arbres préservés (+2) sur un espace sur dalle de plus de 50 cm (0,7) - ratio à prendre en compte : 2,7
- 50 m<sup>2</sup> de surface de végétation de qualité préservée (+0,5) sur un espace vert de pleine terre (1) - ratio à prendre en compte : 1,5

### Extension des constructions existantes

Dans le cas où l'état de l'existant présente un CBS non atteint, la surface de référence pour calculer le CBS dans le cas d'une extension est l'emprise au sol de l'extension envisagée de la construction. Dans ce cas il n'est pas exigé un minimum de pleine terre mais elle est possible.

Exemple : pour une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'une construction de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (soit une surface totale de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après le projet d'extension) sur un secteur soumis à un CBS de 0,4 ; le projet devra permettre la création de 12 m<sup>2</sup> (30 x 0,4) de surface éco-aménageable supplémentaire sur la totalité de la parcelle.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Dans le cas de parcelle aménagée antérieurement à l'application du PLU et ayant un CBS inférieur aux objectifs de la zone, les extensions et aménagements ne seront pas tenu de l'atteindre dans les cas suivants :

- Dans le cadre d'une mise aux normes accessibilité,
- Pour des extensions limitées inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (applicable une seule fois à compter de la date d'approbation du plu).

#### Démolition/reconstruction

La surface de référence pour calculer le CBS dans le cas d'une démolition/reconstruction est l'emprise au sol de la reconstruction envisagée.

Exemple : pour une reconstruction de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur un secteur soumis à un CBS de 0,4 ; le projet devra permettre la création de 60 m<sup>2</sup> (150 x 0,4) de surface éco-aménageable supplémentaire sur la totalité de la parcelle.

#### Impossibilité technique

Dans le cadre d'une impossibilité technique, y compris pour les extensions, les objectifs du CBS ne s'appliquent pas.

Les cas d'impossibilités techniques pris en compte sont listés ci-dessous :

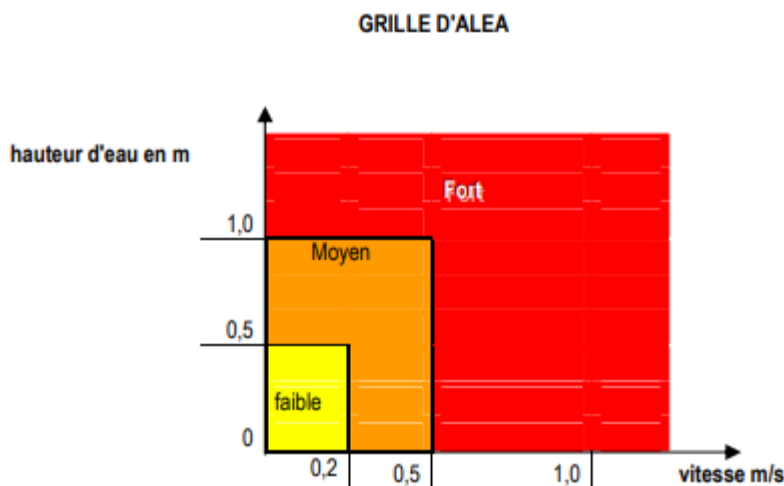
- Un sol artificialisé déjà existant et lié à des ouvrages publics (réseaux) ou bâti avec un CES supérieur ou égale à 0,7,
- Les prescriptions liées à un patrimoine bâti historique ou remarquable,
- La superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle en angle, dent creuse, etc)

## ARTICLE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE D'INONDATION

Cet article définit les dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque inondation dans la commune de Pont-de-Chéruy il est construit comme suit :

- Partie introductive :
  - Domaine concerné
  - Phénomène naturel pris en compte
  - Définitions
- Règles par zone pour le risque de crue rapide de rivières
  - Secteur RCc – aléa fort en centre urbain
  - Secteur RCu – aléa fort en zone urbanisée hors centre urbain
  - Secteur RCn – aléa faible à fort en zone non urbanisée
  - Secteur BC1 – aléa faible en centre urbain
  - Secteur Bc1 – aléa faible en zone urbanisée hors centre urbain
  - Secteur Bc2 – aléa moyen en centre urbain
  - Secteur Bc2 – aléa moyen en zone urbanisée hors centre urbain

Il est rappelé que : la carte des aléas, présentée dans les annexes du rapport de présentation du PLU (pièce n°1), affiche l'existence de phénomènes naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales. Les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur (carte d'aléa de 2006). La traduction réglementaire de la carte des aléas établie selon la méthode de 2006 est définie par la table de correspondance indiquée par croisement des vitesses et des hauteurs d'eau obtenues selon la grille d'aléa officielle ci-dessous :



La carte des aléas de 2006, ne fait état que de l'aléa par débordement de la Bourbre, qui est de type « crue rapide des rivières ». Aussi, la commune Pont-de-Chéruy est concerné par un risque de crue rapide des rivières de la Bourbre.

Les secteurs d'aléas de risques identifiés dans la partie graphique du règlement sont impactés par des interdictions ou un conditionnement de certaines occupations ou utilisations du sol liés aux risques d'inondation connus sur le territoire.

Les secteurs exposés à des risques naturels sont identifiés par 2 lettres, suivies d'un 3ème caractère, chiffre ou lettre. Quand la première lettre est R (zone sur fond rouge), les projets sont interdits, sauf ceux correspondant à quelques exceptions précisées par le règlement. Quand la première lettre est B (zone sur fond bleu), la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application de prescriptions.

La seconde lettre indique la nature de l'aléa (ici crue rapide de rivière). Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer, pour une même nature d'aléa, différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature de l'aléa (par exemple : intensité de l'aléa, urbanisation préexistante ou non).

- Les zones réglementaires concernant le territoire sont les suivants : Les secteurs où les projets sont soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bc1 liés à des risques de crues rapides de rivière et où **l'aléa reste faible** en centre urbain et zone urbanisée (hors centre urbain) ;
  - Bc2 liés à des risques de crues rapides de rivière et où **l'aléa reste moyen** en centre urbain et zone urbanisée (hors centre urbain) ;

- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD
- UA
- UE
- A
- N

- RCc liés à des risques de crues rapides de rivière et où **l'aléa est fort** en centre urbain
- RCu liés à des risques de crues rapides de rivière et où **l'aléa est fort** en zone urbanisée (hors centre urbain)
- RCn liés à des risques de crues rapides de rivière où **l'aléa est faible à fort** en zone non urbanisée

	Aléa faible C1 hors bandes de précaution	Aléa moyen C2 hors bandes de précautions	Aléa fort C3 hors bandes de précautions
Centre urbain	<b>Bc1</b>	<b>Bc2</b>	<b>RCc</b>
Zone urbanisée** hors centre urbain	<b>Bc1</b>	<b>Bc2</b>	<b>RCu</b>
Zone non urbanisée**	<b>RCn</b>	<b>RCn</b>	<b>RCn</b>

- \* : centre urbain = ensemble qui se caractérise par son histoire, par une occupation du sol importante, par une continuité du bâti et par la mixité des usages entre logements, commerces et services.
- \*\* : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme

**A. DOMAINE CONCERNE :**

Le présent chapitre, basé sur la rédaction du règlement type des PPRN, exprime la position des services de l'Etat dans le département de l'Isère quant aux dispositions à prendre en compte en général en matière de prévention des risques naturels, telles qu'elles sont préconisées au moment de la rédaction du présent chapitre. Les projets suivants sont admis dans une zone réglementaire lorsque le règlement s'y appliquant renvoie au présent article. Ils sont admis sous réserve de :

- Ne pas augmenter les risques naturels et de ne pas en créer de nouveaux, dans les deux cas à la fois pour les personnes et les biens des tiers et pour les enjeux humains et matériels préexistants sur le tènement du projet ;

Respecter les dispositions les concernant indiquées dans le règlement de la zone réglementaire concernée. Plus globalement, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- limiter le nombre de construction sur une parcelle donnée, en définissant une surface minimale suffisante pour chaque lot ;
- maintenir sur la parcelle un espace vierge de toute construction pour laisser un cheminement libre de l'eau ;
- interdire la construction de mur d'enceinte qui constitue un obstacle important aux écoulements (en préférant les clôtures ajourées) ;

- interdire des alignements de maisons transversaux aux écoulements (en préférant des alignements longitudinaux).

#### **Projets nouveaux :**

Sont qualifiés de « projets nouveaux », les projets relevant des cas 1, 2 et 3 ci-dessous. Ces projets sont soumis aux dispositions des articles du présent chapitre applicables aux projets nouveaux :

- une création de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation, après démolition ou non ;
- une reconstruction (totale ou quasi-totale), après sinistre ou non ;
- une création d'annexe, détachée ou non, d'une construction, d'un ouvrage, d'un aménagement ou d'une exploitation existant au moment de cette création ou de l'instruction de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

Ainsi que les projets suivants admis par exception dans certaines des zones où le principe général est l'interdiction des projets :

- La mise en exploitation agricole ou forestière
- Sous réserve :
  - o Que la présence de personnes soit limitée à des épisodes dont la durée cumulée représente une faible proportion du temps,
  - o Que la sécurité des personnes soit assurée.
- Sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux, les projets correspondants à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » lorsque leur implantation dans une zone où le principe général est l'interdiction est justifiée par leur fonctionnalité\* et lorsqu'ils ne constituent ni des établissements sensibles\*, ni des établissements de secours ;
- Les ouvrages et aménagements ayant pour objectif principal de réduire les risques naturels.

#### **Projets sur les biens et activités existants :**

Sont qualifiés de « projets sur les biens et activités existants », les projets relevant des cas 4 et 5 ci-dessous. Ces projets sont soumis aux dispositions des articles du présent chapitre applicables aux projets sur l'existant :

- 4) une extension, une surélévation, une transformation ou un changement de destination ou de sous-destination d'une construction, d'un ouvrage, d'un aménagement ou d'une exploitation existant au moment de leur réalisation ou de l'instruction de leur demande d'autorisation d'urbanisme ;
- 5) une reconstruction partielle ou une réparation, après sinistre ou non

Ainsi que les projets suivants admis par exception dans certaines des zones où le principe général est l'interdiction des projets :

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- Sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- Les réparations de constructions ou d'ouvrages et les remises en état d'aménagements ou d'exploitations ;
- Les changements de sous-destination ne conduisant pas à une sous-destination de classe de vulnérabilité supérieure ;
- Les changements de type d'ERP ne conduisant pas à une classe de vulnérabilité supérieure ;
- Les extensions nécessaires à des mises aux normes obligatoires, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- Les extensions de même nature que les projets nouveaux admis par le présent article et respectant les mêmes conditions que celles auxquelles ces projets nouveaux doivent répondre pour être admis ;
- Sous réserve que la présence de personnes soit limitée à des épisodes dont la durée cumulée représente une faible proportion du temps et que la sécurité des personnes soit assurée, les constructions annexes suivantes :
  - Constructions de hauteur par rapport au terrain naturel inférieure à 3 m et d'emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> par parcelle ;
  - Abris légers de hauteur par rapport au terrain naturel inférieure à 3 m et d'emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par parcelle ;
  - Bassins et piscines extérieurs, enterrés hors zone de glissement de terrain ou provisoires hors sols, de superficie cumulée inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> par parcelle.

## B. PHENOMENE NATUREL PRIS EN COMPTE

Sont traités par le présent chapitre les phénomènes naturels suivants :

- crue rapide des rivières.

Ne sont pas pris en compte dans le présent chapitre :

- les effets d'un dimensionnement des réseaux unitaires ou séparatifs d'eaux pluviales insuffisant par rapport au niveau de maîtrise affiche par leurs gestionnaires, notamment en zone urbaine, ou d'une évolution de l'urbanisation postérieure à la qualification de l'aléa sans prise de dispositions adéquates pour ne pas aggraver les phénomènes objet du règlement ;
- les remontées de nappe restant limitées au sous-sol ;
- la présence de sols compressibles, notamment dans les zones humides

L'attention est attirée sur le fait que :

- **les phénomènes pris en compte ne le sont que jusqu'à un certain niveau de référence souvent centennal.**



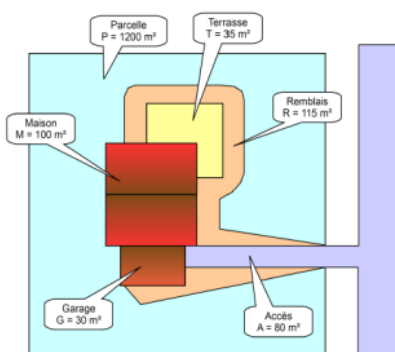
- en cas de modifications, dégradations, disparitions ou défaut de gestion correcte d'ouvrages de protection pris en compte lors de la qualification des aléas, les risques peuvent être aggravés et justifier de la part de l'ensemble des acteurs concernés des précautions supplémentaires pour prévenir le risque de référence.

### C. DEFINITIONS

RESI, Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) d'un projet au sein d'une zone inondable/d'aléa est égal au rapport de la somme des emprises au sol du projet (exhaussements du sol, ouvrages et constructions, existants et projetés) au sein de cette zone inondable sur la superficie de cette zone inondable au sein du tènement utilisé par le projet.

RESI = somme des emprises au sol en zone inondable du projet (construction et remblai)  
Superficie de la zone inondable sur le tènement



Exemple :

$$RESI = \frac{M+T+G+A+R}{P}$$

$$RESI = \frac{100+30+35+80+115}{1200} = 0,30$$

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité. Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

**Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1, le RESI devra être :**

- Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
- Inférieur ou égal à 0,50 pour :
  - o les permis groupés,
  - o les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
  - o les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
  - o les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

**Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc2, le RESI devra être :**

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
- Inférieur ou égal à 0,50 pour : -
  - o les permis groupés, -
  - o les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
  - o les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
  - o les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

**Le RESI doit être inférieur ou égal à 0,50 pour les projets relevant des sous-destinations :**

- exploitation agricole, exploitation forestière ;
- artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques

**Maintien du bâti à l'existant :**

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20 m<sup>2</sup>) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants .

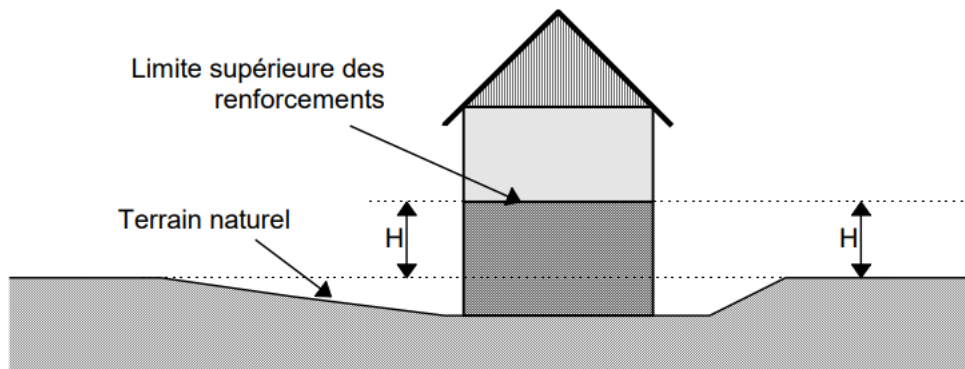
**Hauteur par rapport au terrain naturel :**

La cote de plancher de référence est 1 mètre au-dessus du TN. Les prescriptions sont les suivantes :

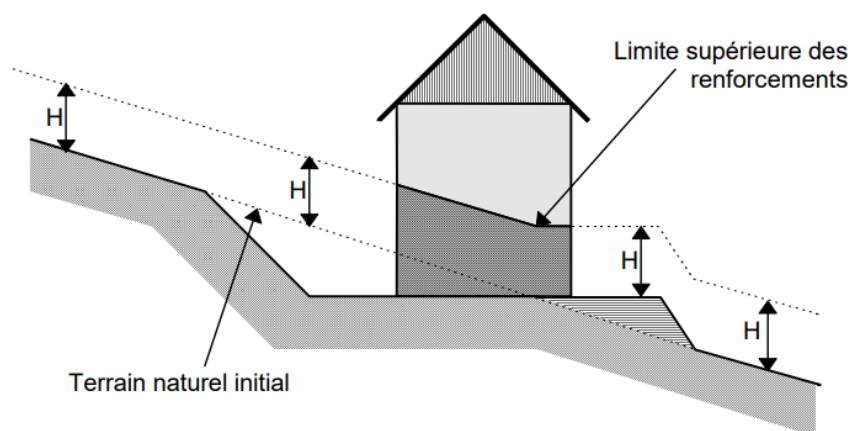
- Ne pas créer d'ouverture au sol située du côté du versant,
- Utiliser des matériaux de construction adaptée aux zones inondables,
- Ne pas créer de sous-sol ou point bas pouvant accumuler des hauteurs d'eau importantes, pas de murets ou clôtures pouvant bloquer les écoulements et augmenter les niveaux d'eau au droit des maisons, surélévations des réseaux électriques et d'assainissement).

Dans les zones de pente générale très faible, en général en dessous de 1 %, le niveau d'eau atteint à un endroit donné lors d'une inondation est conditionné par celui de l'eau en aval. Aussi, un monticule réduisant marginalement la section d'écoulement ou une cuvette, qu'ils soient préexistants ou réalisés dans le cadre d'un projet, ne changent pas le niveau d'inondation contre lequel il convient de se protéger. C'est ce qu'illustre le schéma ci-dessous dans le cas d'une cuvette (ou d'un affouillement réalisé lors d'un projet).

L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



Dans les zones de pente générale plus fortes que les précédentes, les matériaux transportés par les phénomènes peuvent combler les formes en creux par rapport à la topographie moyenne lors des forts évènements pris en compte par le règlement. En revanche, les formes en relief par rapport à la topographie moyenne, même de largeur faible, peuvent avoir une influence sur l'écoulement du phénomène. Il convient d'en tenir compte conformément au schéma ci-dessous. L'exemple est donné pour une règle fixant une hauteur de renforcement, mais est transposable à l'identique pour d'autres demandes (de surélévation par exemple).



Les règles demandant le respect d'une hauteur minimum par rapport au terrain naturel doivent être respectées en tout point du projet. Dans le cas d'une demande de surélévation, du plancher d'un local par exemple, ceci ne conduit pas nécessairement à un niveau unique de surélévation, notamment lorsque la pente du terrain est forte

### Façades exposées

De manière générale, si un doute est présent, la façade est à considérer comme étant exposée. Une façade est exposée à un aléa si les matériaux en déplacement à l'occasion de sa survenue (par exemple : pour une crue : eau, transport solide, corps flottants ; pour une

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

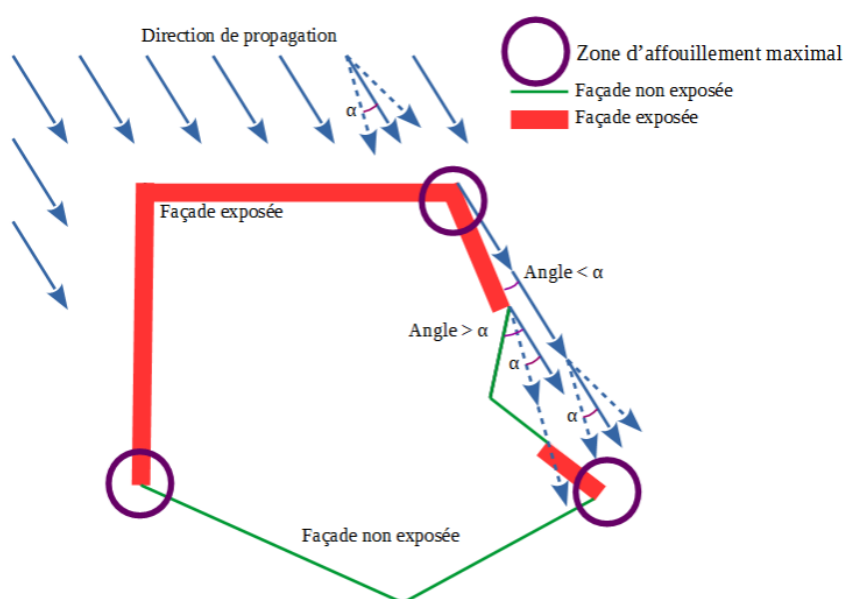
A

N

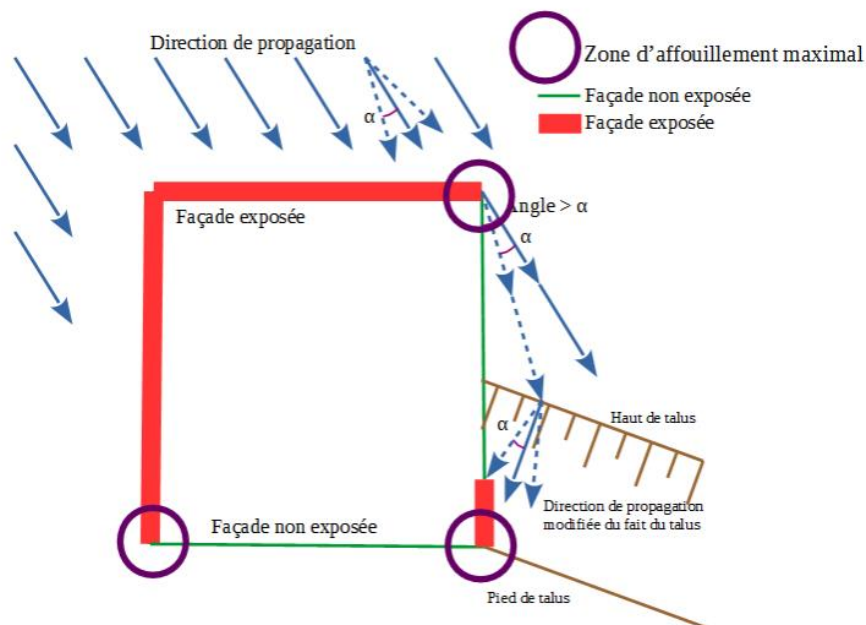
avalanche : neige, objets transportés) peuvent venir heurter la façade lors de leur propagation.

L'intensité de la divergence peut être exprimée par une valeur d'angle horizontal  $\alpha$  raisonnablement probable entre la direction générale et les directions pouvant être constatées. La valeur  $\alpha$  est fonction de la nature du phénomène et est précisée lorsqu'il y a lieu au début du règlement relatif à une zone réglementaire. Elle est aussi à prendre en compte pour définir les zones abritées, par exemple par un mouvement de terrain, un ouvrage de protection ou un bâtiment existant.

Les schémas ci-dessous illustrent la détermination des façades exposées en tenant compte de l'influence de l'angle  $\alpha$ .



- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD
- UA
- UE
- A
- N



### **Façades peu exposées :**

Ce cas peut apparaître lorsque la façade exposée l'est latéralement et non frontalement. Lorsqu'une façade s'écarte de la direction générale de propagation d'un angle horizontal inférieur à  $\alpha$  ou qu'une façade est impactée par la direction générale de propagation suivant un angle horizontal inférieur à  $\beta$ , on considère que les effets liés à un impact frontal deviennent marginaux. Les façades correspondant à ce critère sont qualifiées de peu exposées et bénéficient de règles moins contraignantes que les façades exposées, impactées suivant un angle supérieur à  $\beta$ . La valeur  $\beta$  est fonction de la nature du phénomène et est précisée, lorsqu'il y a lieu, au début de chaque partie du règlement relative à une zone réglementaire concernée.

Les angles  $\alpha$  et  $\beta$  sont explicites par les schémas ci-dessous. En cas de doute, les façades sont à considérer comme étant « exposées » et non « peu exposées ».

UCb

UB

UM

UC

UD

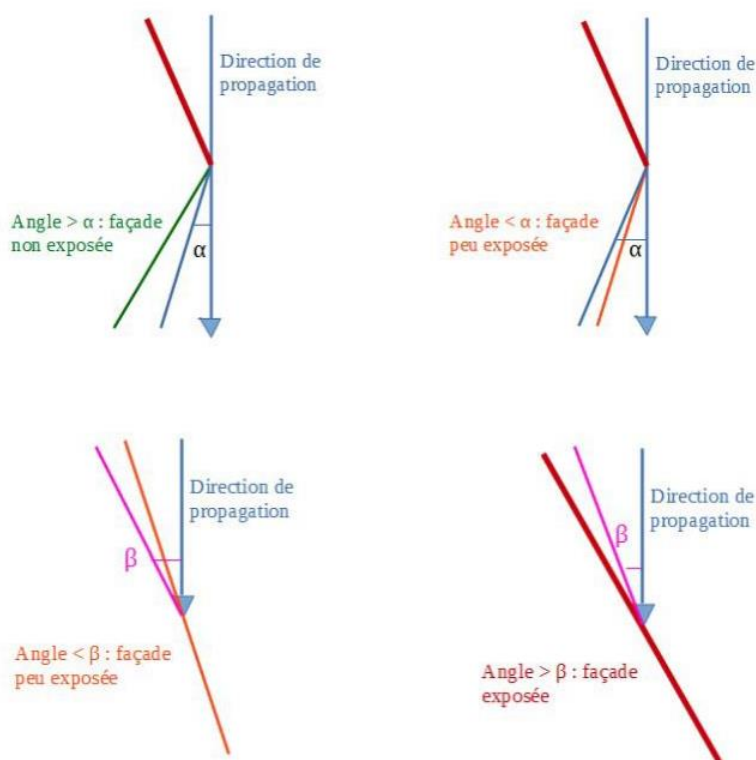
UA

UE

A

N

- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD
- UA
- UE
- A
- N



Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation pour une même nature de phénomène ; toutes sont à prendre en compte pour définir les façades exposées. Par ailleurs, lorsqu'un site est concerné par des phénomènes de natures différentes, les façades exposées peuvent varier suivant ces phénomènes. Dans le cas d'un projet, il convient pour appliquer les principes ci-dessus de considérer la situation après réalisation du projet. Le fait qu'une façade ne soit pas exposée ne signifie pas qu'elle ne subit aucun effet de l'aléa. Par exemple, dans le cas d'une zone inondable avec une faible pente, une façade non exposée ne subira pas les pressions dues à la vitesse d'écoulement, mais l'eau pourra pénétrer par les ouvertures dont la base sera en dessous de la ligne d'eau.

**ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP) :**

Constituent des établissements recevant du public tous les bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Pour l'application des seuils de la catégorie 5 (2ème groupe), seul est pris en compte l'effectif du public. Pour celle des seuils des catégories 1 à 4 (1er groupe), il convient aussi de prendre en compte le personnel, sauf celui occupant des locaux indépendants de ceux ouverts au public et ayant leurs propres dégagements vers l'extérieur.

**ÉTABLISSEMENT OU ERP SENSIBLE :**

Établissement accueillant un public particulièrement vulnérable par sa nature (par exemple : crèches, écoles, maisons de retraite, hôpitaux) ou d'évacuation difficile du fait de sa nature ou de la grande capacité d'accueil (par exemple : prisons, centre des congrès).

#### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES COURS D'EAU :**

Les cours d'eau ne doivent pas être couverts, sauf ponctuellement pour leur franchissement par des voiries, ni buses. A défaut de disposition plus contraignante résultant du règlement, tout projet doit laisser libre de tout obstacle à la circulation d'engins et à l'accès au lit une bande d'une largeur minimum de 4 m en tout point comptée à partir du sommet des berges. Des clôtures légères perpendiculaires au lit sont admises si elles sont munies de portails dont un exemplaire des clefs est remis au maire dès leur installation.

#### **PRECISION SUR LES ATTESTATIONS :**

Certaines prescriptions demandent des garanties sous forme d'attestation. Ces attestations sont de deux types :

- une attestation générale du maître d'ouvrage, qui s'engage point par point sur le respect des prescriptions demandées et notamment sur la bonne mise en œuvre des démarches permettant le respect des objectifs de performance requis ;
- pour les points qui le justifient, une autre attestation de la personne compétente pour traiter le sujet d'un point de vue technique (architecte, expert, bureau d'étude spécialisé...). Si la garantie du respect des prescriptions est insuffisante ou si les objectifs de performance demandés ne peuvent pas être respectés, le projet ne peut pas être autorisé.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## RISQUE DE CRUE RAPIDE DE RIVIERES

### Secteur RCc (aléa fort en centre urbain)

#### Inconstructible sous conditions

Définition de la mise hors d'eau La mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 1 mètre) ou d'une cote de référence (exemple : 250 mètres NGF) :

- S'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de +1 mètre sur la carte correspond à une hauteur de référence de +1,2 mètre).
- S'il existe une carte des côtes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet.
- Sinon, une étude hydraulique doit être réalisée pour déterminer les hauteurs ou cotes de mise hors d'eau au droit du projet.

**Article RCc 1** – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits : tous les projets nouveaux, et notamment ceux identifiés ci-après.

- les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours.
- la création d'établissements recevant du public (ERP).
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux).
- les campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs.
- les reconstructions, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone.
- les reconstructions, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone.
- la création de piscines et de bassins couverts ou non couverts.
- la création d'aires de stationnement publiques, privées, collectives ou individuelles, associées ou non aux constructions, sauf si l'aire de stationnement est directement associée à un projet nouveau autorisé aux articles suivants, auquel cas, elle doit vérifier les prescriptions associées.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N



- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les projets nouveaux provisoires ;
- La création de sous-sols.

**Article RCc- 2** - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU et sous réserve de ne pas aggraver les risques, d'en provoquer de nouveaux et de respecter les prescriptions suivantes :

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.
  - tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage.
  - le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). Elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins.
  - tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
    - o soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa.
    - o soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des crues.
    - o soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les crues, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations
- a) **les affouillements et exhaussements, remodelages de terrain inférieurs à 50 cm** (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent). \*
- b) sous réserve supplémentaire de pouvoir assurer un retour à la normale rapide, **les pylônes, poteaux, ouvrages du même type, et la création, réhabilitation ou restauration totale de réseaux souterrains secs (gaz, internet, fibre optique, gaines électriques, téléphoniques...) et humides** (conduite d'évacuation des eaux pluviales ou usées, canalisations ...).
- c) **les clôtures et éléments similaires** sous conditions supplémentaires que les aménagements doivent être transparents hydrauliquement, et ne fassent pas l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.
- d) **les créations et reconstructions d'infrastructures** (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent, sous réserves supplémentaires suivantes :
- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
- le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence.
- le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

**e) les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", dont la présence en zone d'aléa est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration), sous réserves supplémentaires suivantes :**

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement.
- le projet ne doit pas comprendre de logements.
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau.
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge.
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau.
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.
- les constructions doivent être adaptées au niveau de risques engendrés par la crue de référence.
- les constructions devront s'adapter qualitativement aux problématiques d'immersion et de remontée des eaux.

**f) les aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (terrains de sport, parcs, etc.) et les bâtiments sanitaires**

**strictement nécessaires à leur usage**, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
- la superficie des bâtiments sanitaires doit être inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

**g) sous réserve que le projet soit lié à une habitation existante, qu'il ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente**, que le projet ait une superficie cumulée inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et que les formes architecturales et l'orientation des bâtiments soit définies de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements :

- la création de piscines et de bassins non couverts,
- les abris légers,
- les terrasses.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

**Secteur RCu (aléa fort en zone urbanisée hors centre urbain)**

**Inconstructible sous conditions**

Définition de la mise hors d'eau La mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 1 mètre) ou d'une cote de référence (exemple : 250 mètres NGF) :

- S'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de +1 mètre sur la carte correspond à une hauteur de référence de +1,2 mètre).
- S'il existe une carte des côtes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet.
- Sinon, une étude hydraulique doit être réalisée pour déterminer les hauteurs ou cotes de mise hors d'eau au droit du projet.

**Article RCu 1** – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits : tous les projets nouveaux, et notamment ceux identifiés ci-après.

- les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours.
- la création d'établissements recevant du public (ERP).
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux).
- les campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs.
- les reconstructions, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone.
- les reconstructions, réhabilitations, et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone.
- la création de piscines et de bassins couverts ou non couverts.
- la création d'aires de stationnement publiques, privées, collectives ou individuelles, associées ou non aux constructions, sauf si l'aire de stationnement est directement associée à un projet nouveau autorisé aux articles suivants, auquel cas, elle doit vérifier les prescriptions associées.
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les projets nouveaux provisoires ;

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- La création de sous-sols.

**Article RCu- 2** - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU et sous réserve de ne pas aggraver les risques, d'en provoquer de nouveaux et de respecter les prescriptions suivantes :

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.
- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage.
- le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). Elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins.
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
  - o soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa.
  - o soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des crues.
  - o soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les crues, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations

- les affouillements et exhaussements, remodelages de terrain inférieurs à 50 cm** (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent). \*
- sous réserve supplémentaire de pouvoir assurer un retour à la normale rapide, **les pylônes, poteaux, ouvrages du même type, et la création, réhabilitation ou restauration totale de réseaux souterrains secs (gaz, internet, fibre optique, gaines électriques, téléphoniques...) et humides** (conduite d'évacuation des eaux pluviales ou usées, canalisations ...).
- les clôtures et éléments similaires** sous conditions supplémentaires que les aménagements doivent être transparents hydrauliquement, et ne fassent pas l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.
- les créations et reconstructions d'infrastructures** (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent, sous réserves supplémentaires suivantes :
  - une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
  - le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

**e) les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", dont la présence en zone d'aléa est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration), sous réserves supplémentaires suivantes :**

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement.
- le projet ne doit pas comprendre de logements.
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau.
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge.
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau.
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.
- les constructions doivent être adaptées au niveau de risques engendrés par la crue de référence.
- les constructions devront s'adapter qualitativement aux problématiques d'immersion et de remontée des eaux.

**f) les aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (terrains de sport, parcs, etc.) et les bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur usage, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :**

- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
- la superficie des bâtiments sanitaires doit être inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

**g) sous réserve que le projet soit lié à une habitation existante, qu'il ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente**, que le projet ait une superficie cumulée inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et que les formes architecturales et l'orientation des bâtiments soit définies de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements :

- la création de piscines et de bassins non couverts,
- les abris légers,
- les terrasses.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

**Secteur RCn (aléa faible à fort en zone non urbanisée)**

**Inconstructible sous conditions**

Définition de la mise hors d'eau La mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 1 mètre) ou d'une cote de référence (exemple : 250 mètres NGF) :

- S'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de +1 mètre sur la carte correspond à une hauteur de référence de +1,2 mètre).
- S'il existe une carte des côtes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet.
- Sinon :
  - o une étude hydraulique doit être réalisée pour déterminer les hauteurs ou cotes de mise hors d'eau au droit du projet.

**Article RCn 1** – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits : tous les projets nouveaux, et notamment ceux identifiés ci-après.

- les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours.
- la création d'établissements recevant du public (ERP) dans les zones d'aléas fort.
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux).
- les campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs.
- les reconstructions, réhabilitations et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone.
- les reconstructions, réhabilitations et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après sinistre non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone, de biens nécessaires à la gestion de crises, d'établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires), d'aires d'accueil des gens du voyage et de campings-caravanings.
- les reconstructions, réhabilitations et restaurations totales ou quasi-totales (= reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% du coût d'une reconstruction à l'identique), après démolition, de biens nécessaires à la gestion de

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N



crises, d'établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires), d'aires d'accueil des gens du voyage et de campings-caravanings.

- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux. –
- la création de sous-sols.

**Article RCn- 2** - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU et sous réserve de ne pas aggraver les risques, d'en provoquer de nouveaux et de respecter les prescriptions suivantes :

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.
- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage.
- le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). Elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins.
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
  - soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa.
  - soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des crues.
  - soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les crues, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations

**a) les affouillements et exhaussements, remodelages de terrain inférieurs à 50 cm** (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent).

**b) sous réserve supplémentaire de pouvoir assurer un retour à la normal rapide, les pylônes, poteaux, ouvrages du même type, et la création, réhabilitation ou restauration totale de réseaux souterrains secs (gaz, internet, fibre optique, gaines électriques, téléphoniques...) et humides** (conduite d'évacuation des eaux pluviales ou usées, canalisations ...).

**c) les clôtures et éléments similaires** sous conditions supplémentaires que les aménagements doivent être transparents hydrauliquement, et ne fassent pas l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- d) les piscines et les terrasses liées à des habitations existantes sous réserves supplémentaires que le projet soit adapté à l'aléa et garantisse la sécurité des personnes (y compris pendant la phase travaux), et qu'il soit de superficie cumulée inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> par parcelle.
- e) les abris légers liés à des habitations existantes sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes : - le projet doit être de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par parcelle. - le projet ne doit pas faire l'objet d'occupation humaine permanente.
- f) **les créations et reconstructions d'infrastructures** (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent, sous réserves supplémentaires suivantes :
- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
  - le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être conçu de manière à pouvoir assurer un retour à la normale rapide en cas de survenue de l'aléa de référence.
  - le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- g) **les créations et reconstructions de projets relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", dont la présence en zone d'aléa est nécessaire à leur fonctionnement (dont les stations d'épuration)**, sous réserves supplémentaires suivantes :
- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
  - le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement.
  - le projet ne doit pas comprendre de logements.
  - les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau.
  - les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge.
  - le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.

- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau.
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.
- les constructions doivent être adaptées au niveau de risques engendrés par la crue de référence.
- les constructions devront s'adapter qualitativement aux problématiques d'immersion et de remontée des eaux.

**h) les aménagements d'espaces extérieurs et équipements liés à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs (terrains de sport, parcs, etc.) et les bâtiments sanitaires strictement nécessaires à leur usage, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :**

- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes, y compris pendant la phase de travaux.
- les constructions doivent être d'emprise au sol\* globale maximale de 40 m<sup>2</sup> pour les aménagements de superficie inférieure ou égale à un hectare, augmentée de 40 m<sup>2</sup> par hectare au-delà d'une superficie d'un hectare (soit par exemple 60 m<sup>2</sup> d'emprise autorisée pour une superficie d'un hectare et demi).
- le projet ne doit pas comprendre de logements ou d'hébergements.
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau.
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge.

**i) les constructions liées à une activité agricole sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :**

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
- le projet doit être lié à une exploitation existante.
- le projet ne doit pas comprendre de logements.
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge.
- les planchers habitables et les ouvertures doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. En cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

surélévation peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée.

- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement.
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau.
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors d'événements.
- les constructions doivent être adaptées au niveaux de risques engendrés par la crue de référence.
- les parties de construction situées sous la hauteur de référence devront s'adapter qualitativement aux problématiques d'immersion et de remontée des eaux.

**j) les structures légères à sous-destination d'exploitation agricole**

**k) les hangars ouverts à sous-destination d'exploitation agricole** sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
- le projet nouveau doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes.
- le projet ne doit pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- le projet doit se rattacher à une construction agricole déjà présente sur la zone.
- des dispositions doivent être prises pour que le projet ne soit pas entraîné.

**l) les reconstructions, réhabilitations et restaurations totales ou quasi-totales** (reconstruction dont l'ordre de grandeur du coût dépasse 50% d'une reconstruction à l'identique) après sinistre non lié à l'aléa à l'origine de la réglementation de la zone et après démolition sauf pour les projets nécessaires à la gestion de crises, les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires), les aires d'accueil des gens du voyage et les campings-caravanings, sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

- le projet nouveau doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes.
- le projet doit être adapté à l'aléa de manière à garantir le minimum de dommages aux biens et un retour rapide à la normale après un événement.

- Pour les ERP de type R, une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
- le type de population exposée ne doit pas être plus vulnérable que lors de la situation précédente (par exemple, une école ne peut pas être remplacée par une crèche).
- les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation des planchers habitables\* peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée.
- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée.
- les bâtiments faisant l'objet d'une occupation humaine permanente ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup> doivent comprendre un niveau hors d'eau servant de zone refuge.
- les aménagements sous la hauteur de référence ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et doivent disposer d'un accès direct vers une zone hors d'eau.
- le projet doit avoir une emprise au sol en zone réglementée inférieure ou égale à celle du projet préexistant.
- le projet ne doit pas entraîner une augmentation du nombre de logements ou d'hébergements.
- pour les ERP, en aléa faible et moyen, une augmentation de 20 m<sup>2</sup> ou de 10 % de la surface de plancher préexistante est permise.
- le projet doit être orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- les constructions doivent être adaptées au niveau de risques engendrés par la crue de référence.
- les parties de construction situées sous la hauteur de référence devront s'adapter qualitativement aux problématiques d'immersion et de remontée des eaux.
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.
- les ERP du 1er groupe et les ERP de types O et R doivent être adaptés à l'aléa et garantir la sécurité des personnes.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

**Secteur Bc1 (aléa faible en centre urbain)**

**Soumis à des prescriptions spéciales**

**Définition de la mise hors d'eau**

La mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 0,5 mètre) ou d'une cote de référence (exemple : 250 mètres NGF) :

- S'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de + 0,5 mètre sur la carte correspond à une hauteur de référence de +0,6 mètre).
- S'il existe une carte des côtes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet.
- Sinon prendre par défaut une hauteur de TN + 0,6 mètre, ou réaliser une étude hydraulique spécifique et conforme à la doctrine de l'Etat pour déterminer les hauteurs ou cotes de mise hors d'eau au droit du projet.

Une carte des hauteurs d'eau pour la crue centennale est annexée au rapport de présentation du PLU.

**Article Bc1 -1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours, sauf s'il n'y a aucune alternative d'implantation possible compte tenu des besoins des services de secours.
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux).
- les campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs.
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés aux articles 2 et 3 (d'une manière générale, les exhaussements relatifs aux espaces verts, aux aires de jeux ou aux terrains de sport ne sont pas considérés comme strictement nécessaires).

**Article Bc1-2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.
  - tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage.
  - le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins.
  - tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
    - soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa,
    - soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des événements,
    - soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les événements, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations.
- a) **les affouillements et exhaussements, remodelages de terrain inférieurs à 50 cm** (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent).
- b) sous réserve supplémentaire de pouvoir assurer un retour à la normal rapide, **les pylônes, poteaux, ouvrages du même type, et la création, réhabilitation ou restauration totale de réseaux souterrains secs** (gaz, internet, fibre optique, gaines électriques, téléphoniques...) et humides (conduite d'évacuation des eaux pluviales ou usées, canalisations ...).
- c) **les clôtures et éléments similaires** sous réserve supplémentaires que les aménagements soient transparents hydrauliquement et qu'ils ne fassent pas l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.
- d) **les piscines et les terrasses** liées à des habitations existantes sous réserves supplémentaires que le projet soit adapté à l'aléa et garantisse la sécurité des personnes (y compris pendant la phase travaux),
- e) Sous réserve que le projet ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente, et qu'il soit orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements :
  - les abris légers de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par parcelle,



- les annexes des constructions relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" définie par le code de l'urbanisme,
  - les structures légères et les hangars à sous-destination d'exploitation agricole,
  - les projets nouveaux provisoires,
  - les constructions de hauteur inférieure à 3 mètres par rapport au terrain naturel, d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> et ne contenant pas d'équipements stratégiques.
- f) **les créations et reconstructions d'infrastructures** (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- g) **les aires de stationnement** sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
- des dispositifs doivent être mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation.
- h) **les sous-sols dédiés à des surfaces non-habitables** (caves et parkings de bâtiments collectifs notamment) sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
- la cote d'accès au sous-sol doit être située à 0,6 m au-dessus du terrain naturel en zone Bc1 de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé.
  - les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence doivent être cuvelées.
- i) **les constructions autres** que celles listées précédemment sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
- les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation des planchers habitables peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée.
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement.
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- pour les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires) et pour les projets nécessaires à la gestion de crise, et notamment les établissements de secours, une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
- les constructions doivent être adaptées au niveaux de risques engendrés par la crue de référence.
- les parties de construction situées sous la hauteur de référence devront s'adapter qualitativement aux problématiques d'immersion et de remontée des eaux.
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau.
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.
- les ERP du 1er groupe et les ERP du 2ème groupe de types J, O, U et R doivent être adaptés à l'aléa et garantir la sécurité des personnes.

Il est par ailleurs recommandé de :

- prévoir une zone refuge permettant le regroupement en sécurité des personnes, dans le bâtiment ou dans un lieu proche du bâtiment.
- prévoir des possibilités d'évacuation au-dessus de la hauteur de référence.

**Secteur Bc1 (aléa faible en zone urbanisée hors centre urbain)**

**Soumis à des prescriptions spéciales**

**Définition de la mise hors d'eau**

La mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 0,5 mètre) ou d'une cote de référence (exemple : 250 mètres NGF) :

- S'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de + 0,5 mètre sur la carte correspond à une hauteur de référence de +0,6 mètre).
- S'il existe une carte des côtes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet.
- Sinon prendre par défaut une hauteur de TN + 0,6 mètre, ou réaliser une étude hydraulique spécifique et conforme à la doctrine de l'Etat pour déterminer les hauteurs ou cotes de mise hors d'eau au droit du projet.

Une carte des hauteurs d'eau pour la crue centennale est annexée au rapport de présentation du PLU.

**Article Bc1 -1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours, sauf s'il n'y a aucune alternative d'implantation possible compte tenu des besoins des services de secours.
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux).
- les campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs.
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés aux articles 2 et 3 (d'une manière générale, les exhaussements relatifs aux espaces verts, aux aires de jeux ou aux terrains de sport ne sont pas considérés comme strictement nécessaires).

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

### Article Bc1-2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.
- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage.
- le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins.
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
  - soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa,
  - soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des événements,
  - soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les événements, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations.

- a) **les affouillements et exhaussements, remodelages de terrain inférieurs à 50 cm** (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent).
- b) sous réserve supplémentaire de pouvoir assurer un retour à la normal rapide, **les pylônes, poteaux, ouvrages du même type, et la création, réhabilitation ou restauration totale de réseaux souterrains secs** (gaz, internet, fibre optique, gaines électriques, téléphoniques...) et humides (conduite d'évacuation des eaux pluviales ou usées, canalisations ...).
- c) **les clôtures et éléments similaires** sous réserve supplémentaires que les aménagements soient transparents hydrauliquement et qu'ils ne fassent pas l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.
- d) **les piscines et les terrasses liées à des habitations existantes** sous réserves supplémentaires que le projet soit adapté à l'aléa et garantisse la sécurité des personnes (y compris pendant la phase travaux),

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- e) Sous réserve que le projet ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente, et qu'il soit orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements :
- les abris légers de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par parcelle,
  - les annexes des constructions relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" définie par le code de l'urbanisme,
  - les structures légères et les hangars à sous-destination d'exploitation agricole,
  - les projets nouveaux provisoires,
  - les constructions de hauteur inférieure à 3 mètres par rapport au terrain naturel, d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> et ne contenant pas d'équipements stratégiques.
- f) **les créations et reconstructions d'infrastructures** (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- g) **les aires de stationnement** sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
- des dispositifs doivent être mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation.
- h) **les sous-sols dédiés à des surfaces non-habitable** (caves et parkings de bâtiments collectifs notamment) sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
- la cote d'accès au sous-sol doit être située à 0,6 m au-dessus du terrain naturel en zone Bc1 de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé.
  - les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence doivent être cuvelées.
  - les constructions autres que celles listées précédemment sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation des planchers habitables peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée.
- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée.
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement.
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- pour les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires) et pour les projets nécessaires à la gestion de crise, et notamment les établissements de secours, une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
- les constructions doivent être adaptées au niveaux de risques engendrés par la crue de référence.
- les parties de construction situées sous la hauteur de référence devront s'adapter qualitativement aux problématiques d'immersion et de remontée des eaux.
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau.
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.
- les ERP du 1er groupe et les ERP du 2ème groupe de types J, O, U et R doivent être adaptés à l'aléa et garantir la sécurité des personnes.

Il est par ailleurs recommandé de :

- prévoir une zone refuge permettant le regroupement en sécurité des personnes, dans le bâtiment ou dans un lieu proche du bâtiment.
- prévoir des possibilités d'évacuation au-dessus de la hauteur de référence.

**Secteur Bc2 (aléa moyen en centre urbain)**

**Soumis à des prescriptions spéciales**

**Définition de la mise hors d'eau**

La mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 0,5 mètre) ou d'une cote de référence (exemple : 250 mètres NGF) :

- S'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de + 0,5 mètre sur la carte correspond à une hauteur de référence de +0,6 mètre).
- S'il existe une carte des côtes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet.
- Sinon prendre par défaut une hauteur de TN +1 mètre, ou réaliser une étude hydraulique spécifique et conforme à la doctrine de l'Etat pour déterminer les hauteurs ou cotes de mise hors d'eau au droit du projet.

Une carte des hauteurs d'eau pour la crue centennale est annexée au rapport de présentation du PLU.

**Article Bc2 -1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- a) **les projets nouveaux** nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours, sauf s'il n'y a aucune alternative d'implantation possible compte tenu des besoins des services de secours.
- b) **la création d'aires d'accueil des gens du voyage** (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux).
- c) **les campings-caravanings**, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs.
- d) **tous travaux de terrassement**, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- e) **les exhaussements et remblais** autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés aux articles 2 et 3 (d'une manière générale, les exhaussements relatifs aux espaces verts, aux aires de jeux ou aux terrains de sport ne sont pas considérés comme strictement nécessaires).

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

### Article Bc2-2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.
- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage.
- le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins.
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
  - soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa,
  - soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des événements,
  - soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les événements, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations.
- **les affouillements et exhaussements, remodelages de terrain inférieurs à 50 cm** (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent).
- sous réserve supplémentaire de pouvoir assurer un retour à la normal rapide, **les pylônes, poteaux, ouvrages du même type, et la création, réhabilitation ou restauration totale de réseaux souterrains secs** (gaz, internet, fibre optique, gaines électriques, téléphoniques...) et humides (conduite d'évacuation des eaux pluviales ou usées, canalisations ...).
- les clôtures et éléments similaires sous réserve supplémentaires que les aménagements soient transparents hydrauliquement et qu'ils ne fassent pas l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.
- les piscines et les terrasses liées à des habitations existantes sous réserves supplémentaires que le projet soit adapté à l'aléa et garantisse la sécurité des personnes (y compris pendant la phase travaux),



- Sous réserve que le projet ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente, et qu'il soit orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements :
  - les abris légers de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par parcelle,
  - les annexes des constructions relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" définie par le code de l'urbanisme,
  - les structures légères et les hangars à sous-destination d'exploitation agricole,
  - les projets nouveaux provisoires,
  - les constructions de hauteur inférieure à 3 mètres par rapport au terrain naturel, d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> et ne contenant pas d'équipements stratégiques.
  
- **les créations et reconstructions d'infrastructures** (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
  - le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
  
- **les aires de stationnement** sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
  - des dispositifs doivent être mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation.
  
- **les sous-sols** dédiés à des surfaces non-habitable (caves et parkings de bâtiments collectifs notamment) sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
  - la cote d'accès au sous-sol doit être située à 1 m au-dessus du terrain naturel en zone Bc2 de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé.
  - les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence doivent être cuvelées.
  
- **les constructions autres** que celles listées précédemment sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
  - les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation des planchers habitables peut ne pas être

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée.

- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée.
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement.
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- pour les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires) et pour les projets nécessaires à la gestion de crise, et notamment les établissements de secours, une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
- les constructions doivent être adaptées au niveaux de risques engendrés par la crue de référence.
- les parties de construction situées sous la hauteur de référence devront s'adapter qualitativement aux problématiques d'immersion et de remontée des eaux.
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau.
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.
- les ERP du 1er groupe et les ERP du 2ème groupe de types J, O, U et R doivent être adaptés à l'aléa et garantir la sécurité des personnes.

Il est par ailleurs recommandé de :

- prévoir une zone refuge permettant le regroupement en sécurité des personnes, dans le bâtiment ou dans un lieu proche du bâtiment.
- prévoir des possibilités d'évacuation au-dessus de la hauteur de référence.

**Secteur Bc2 (aléa moyen en zone urbanisée hors centre urbain)**

**Soumis à des prescriptions spéciales**

**Définition de la mise hors d'eau**

La mise hors d'eau peut se définir au regard d'une hauteur de référence (exemple : Terrain Naturel + 0,5 mètre) ou d'une cote de référence (exemple : 250 mètres NGF) :

- S'il existe une carte des hauteurs, la hauteur de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet, majorée de 20 % (exemple : une hauteur de + 0,5 mètre sur la carte correspond à une hauteur de référence de +0,6 mètre).
- S'il existe une carte des côtes, la cote de référence correspond à la valeur identifiée par cette carte au droit du projet.
- Sinon prendre par défaut une hauteur de TN + 1 mètre, ou réaliser une étude hydraulique spécifique et conforme à la doctrine de l'Etat pour déterminer les hauteurs ou cotes de mise hors d'eau au droit du projet.

Une carte des hauteurs d'eau pour la crue centennale est annexée au rapport de présentation du PLU.

**Article Bc2 -1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- les projets nouveaux nécessaires à la gestion de crise, et notamment la création d'établissements de secours, sauf s'il n'y a aucune alternative d'implantation possible compte tenu des besoins des services de secours.
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage (terrains pour la halte, aires de petit passage, aires d'accueil, aires de grand passage, emplacements pour grand rassemblement, terrains familiaux).
- les campings-caravanings, avec ou sans résidences mobiles de loisirs (mobil-homes), avec ou sans habitations légères de loisirs, avec ou sans terrains de sport à usage de loisirs.
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- les exhaussements et remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés aux articles 2 et 3 (d'une manière générale, les exhaussements relatifs aux espaces verts, aux aires de jeux ou aux terrains de sport ne sont pas considérés comme strictement nécessaires).

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

### Article Bc2-2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 sous réserve de vérifier les conditions suivantes :

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- le projet ne doit pas aggraver les risques pour les tiers et ne doit pas en provoquer de nouveaux, en tout point, y compris en dehors de la zone directement concernée par le projet et y compris pendant la phase de travaux.
- tous les dispositifs de protection et d'adaptation demandés doivent être mis en œuvre selon les règles de l'art sous la responsabilité du maître d'ouvrage.
- le projet nouveau doit être entièrement positionné en dehors d'une bande de recul par rapport aux canaux, fossés et chantournes (sauf dans le cas d'un ouvrage de franchissement). La largeur de cette bande de recul est définie dans les dispositions générales du présent règlement. Dans tous les cas, elle doit faire au moins 4 mètres à partir du sommet des berges du cours d'eau afin de permettre l'entretien et la circulation d'engins.
- tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier, cuves, réservoirs, citernes et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, doivent être :
  - soit placés hors d'eau selon un dispositif dimensionné pour résister à l'aléa,
  - soit faire l'objet d'un dispositif permettant leur déplacement rapide hors de portée des eaux lors des événements,
  - soit arrimés et protégés de manière à ne pas être entraînés par les événements, à ne pas polluer les eaux et à ne pas subir de dégradations.

- a) **les affouillements et exhaussements, remodelages de terrain inférieurs à 50 cm** (hors fondations, qui sont à relier aux projets auxquels elles se réfèrent).
- b) sous réserve supplémentaire de pouvoir assurer un retour à la normal rapide, **les pylônes, poteaux, ouvrages du même type, et la création, réhabilitation ou restauration totale de réseaux souterrains secs** (gaz, internet, fibre optique, gaines électriques, téléphoniques...) et humides (conduite d'évacuation des eaux pluviales ou usées, canalisations ...).
- c) les clôtures et éléments similaires sous réserve supplémentaires que les aménagements soient transparents hydrauliquement et qu'ils ne fassent pas l'objet de remblai, ni de fondations faisant saillie sur le sol naturel.
- d) les piscines et les terrasses liées à des habitations existantes sous réserves supplémentaires que le projet soit adapté à l'aléa et garantisse la sécurité des personnes (y compris pendant la phase travaux),

- e) Sous réserve que le projet ne fasse pas l'objet d'une occupation humaine permanente, et qu'il soit orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements :
- les abris légers de superficie cumulée inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> par parcelle,
  - les annexes des constructions relevant de la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" définie par le code de l'urbanisme,
  - les structures légères et les hangars à sous-destination d'exploitation agricole,
  - les projets nouveaux provisoires,
  - les constructions de hauteur inférieure à 3 mètres par rapport au terrain naturel, d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup> et ne contenant pas d'équipements stratégiques.
- f) **les créations et reconstructions d'infrastructures** (de transport, de transport de fluides, de production d'énergie, ouvrages de dépollution...) et les équipements techniques qui s'y rattachent sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
- le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être adapté à l'aléa et doit garantir la sécurité des personnes y compris pendant la phase de travaux.
  - le projet doit être conçu de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- g) **les aires de stationnement** sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
- des dispositifs doivent être mis en place pour empêcher les véhicules d'être emportés hors de l'aire de stationnement en cas d'inondation.
- h) **les sous-sols dédiés à des surfaces non-habitable** (caves et parkings de bâtiments collectifs notamment) sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :
- la cote d'accès au sous-sol doit être située à 1 m au-dessus du terrain naturel en zone Bc2 de manière à ce que le sous-sol ne puisse pas être inondé.
  - les constructions et parties de construction situées sous la cote ou hauteur de référence doivent être cuvelées.
  - les constructions autres que celles listées précédemment sous réserve de remplir les conditions supplémentaires suivantes :

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- les planchers habitables doivent être situés au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation des planchers habitables peut ne pas être appliquée à condition que les équipements sensibles soient situés hors d'eau et que la sécurité des personnes soit assurée.
- les ouvertures doivent être situées hors des axes d'écoulement et doivent être situées au-dessus de la hauteur de référence. Pour les activités industrielles, en cas d'impossibilité technique justifiée, l'obligation de surélévation peut ne pas être appliquée.
- le projet doit respecter la valeur maximale de Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) définie dans les dispositions générales du règlement.
- le projet doit être conçu et orienté de manière à faire le moins possible obstacle aux écoulements.
- pour les établissements recevant du public difficilement évacuables (ERP de type J et U, établissements pénitentiaires) et pour les projets nécessaires à la gestion de crise, et notamment les établissements de secours, une justification doit être apportée pour démontrer qu'il n'existe pas d'alternative crédible à l'implantation du projet dans une zone moins exposée.
- les constructions doivent être adaptées au niveaux de risques engendrés par la crue de référence.
- les parties de construction situées sous la hauteur de référence devront s'adapter qualitativement aux problématiques d'immersion et de remontée des eaux.
- les réseaux et équipements électriques, électroniques, micro-mécaniques et les installations de chauffage, à l'exception de ceux conçus pour être immergés, doivent être placés hors d'eau. Dans tous les cas, leurs dispositifs de coupure doivent être placés hors d'eau.
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent et ne subissent de dommages lors des crues.
- les ERP du 1er groupe et les ERP du 2ème groupe de types J, O, U et R doivent être adaptés à l'aléa et garantir la sécurité des personnes.

Il est par ailleurs recommandé de :

- prévoir une zone refuge permettant le regroupement en sécurité des personnes, dans le bâtiment ou dans un lieu proche du bâtiment.
- prévoir des possibilités d'évacuation au-dessus de la hauteur de référence.

## ARTICLE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Pour rappel, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Deux secteurs sont définis en ce sens dans le règlement graphique, le premier en zone UCb et le second en zone UC. Ces deux secteurs poursuivent un objectif de 75 à 100% de logements sociaux.

## ARTICLE 11 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LA PROLIFERATION DU MOUSTIQUE ET LA STAGNATION DES EAUX PLUVIALES

Dans le cadre de la lutte antivectorielle relative au moustique, le règlement établit des règles et recommandations afin de lutter contre la stagnation des eaux de ruissellement pluvial.

- Règles relatives aux toitures terrasses :
  - Les toitures-terrasses doivent prévoir une pente suffisante permettant le libre écoulement des eaux afin d'éviter leur stagnation.
  - Les toitures-terrasses sont de préférence végétalisées, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.
- Règles relatives aux ouvrages de gestions des eaux (notamment bassin de rétention ou bassin d'infiltration)
  - Les méthodes alternatives de mesures de rétention doivent privilégier les noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration... plutôt que l'utilisation systématique de bassins de rétention.
  - Ces ouvrages doivent être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter des pentes douces.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## Titre 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES URBAINES (U)



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb

### PREAMBULE

La zone UCb correspond au centre ancien de la commune. Ce centre est caractérisé par des constructions à l'alignement de 1 à 2 étages et une pluralité de fonctions (commerces, équipements, lieux de vie, etc.). L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain et préserver la mixité des fonctions et notamment la fonction commerciale du secteur.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UCb1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			Si compatible avec l'habitat et que surfaces de stockage intégrées dans environnement
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD
- UA
- UE
- A
- N

	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de l'artisanat et de commerces de détail, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat et que les surfaces de stockage de matériaux et matériel soient intégrés dans le bâtiment ;
- Les annexes des destinations et sous destinations autorisées, à condition d'être situées en second rideau et d'avoir une emprise au sol de 40m<sup>2</sup> maximum.

### ARTICLE UCB2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation du projet.

### ARTICLE UCB3 : MIXITE SOCIALE ET MIXITE FONCTIONNELLE

#### ***Mixité fonctionnelle***

Sur les linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

**Mixité sociale**

Non réglementé

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

### ARTICLE UCB4 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

##### ***Règle générale :***

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Néanmoins, des reculs sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet, s'ils participent à une amélioration des cheminements piétons, et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Ces reculs ne doivent pas excéder une distance de 2 mètres à compter de l'alignement.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les bassins des piscines doivent être implantés en second rideau. Les locaux techniques doivent être implantés à proximité des piscines et ne doivent pas générer de nuisances sonores.

##### ***Règles particulières :***

Les débords de toit, les balcons et les éléments de modénatures peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,5m de large depuis le droit de la construction mais ne peuvent pas surplomber l'espace public.

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

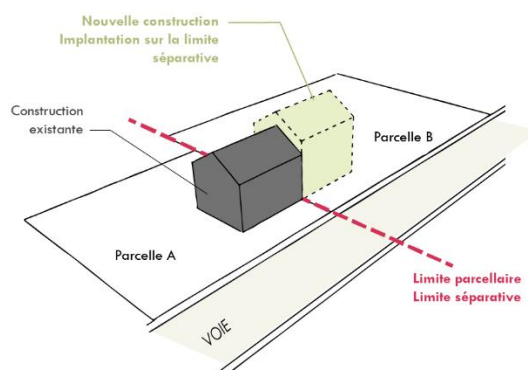
Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

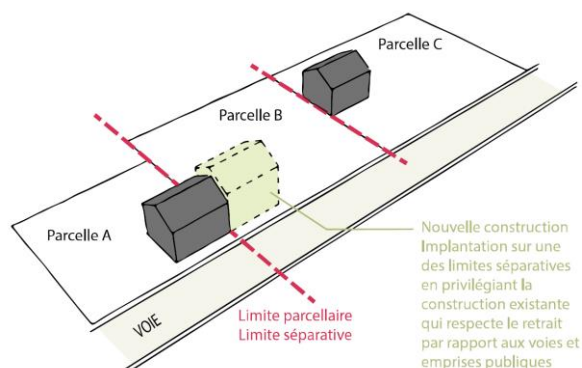
Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles UCB5 (clôtures) et UCB6 (qualité des espaces libres).

Dans une bande de 15m tracée parallèlement à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. La construction doit respecter les dispositions suivantes par ordre d'importance :

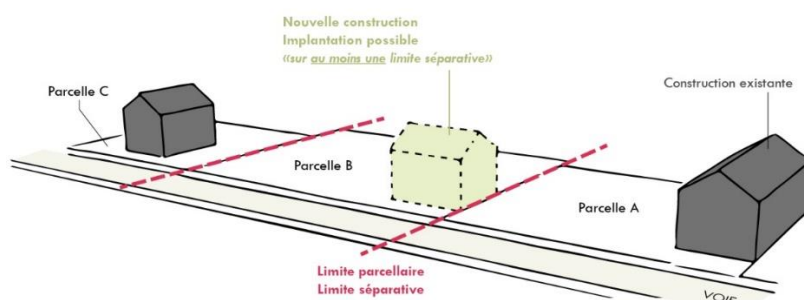
1. Lorsque sur une unité foncière contiguë au terrain d'assiette du projet, il existe un bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2,50 m).



2. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.



3. Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en limite, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une limite latérale.



UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

En cas de retrait, ce dernier est de 3,5m minimum.

Au-delà d'une bande de 15 m tracée parallèlement à l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie :
  - o que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2m)
  - o que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6 m en limite
- soit en retrait à une distance au minimum égale à la moitié de la différence de hauteur à l'égout du toit de la construction à édifier.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport au bassin.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m ;

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Une distance d'au moins 4m peut être exigée entre deux bâtiments non contigus au cœur d'un îlot, notamment pour des raisons de sécurité, de salubrité ou d'ensoleillement.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées au volume du bâtiment principal, ou regroupées en un seul bâtiment annexe.

### **4/ Emprise au sol**

Non réglementée.

### **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 12m.

En cas d'attique la hauteur est limitée à 15m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

## ARTICLE UC55 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès. Les déblais sur limites séparatives devront être accompagnés de murs de soutènement.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

### **3/ Aspects des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

### Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas d'extensions, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

#### Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

#### Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

#### Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employées doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur. Les teintes trop vives et trop sombres sont interdites ainsi que les éléments brillants et/ou réfléchissants.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

Les annexes et garages devront être en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et la mise en œuvre des matériaux. Notamment, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture du bâtiment principal.

La localisation des coffrets dissimulant les compteurs électriques et de gaz fera l'objet d'un soin attentif. Tout coffret isolé monté sur socle plastique est interdit. Ceux-ci seront :

- Soit intégrés en façade des constructions ;
- Soit intégrés dans la clôture dans tous les autres cas. Les coffrets seront dissimulés dans les murets et piles de maçonnerie d'accompagnement des portails et portillons.



## Toitures

### **Toitures à pente :**

#### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 pans minimum. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la voie sauf justifications liées à la configuration des lieux et à une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constitué d'un seul pan.

#### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

#### **Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couverture d'aspect local, de type canal ou romane dans les tons « terre cuite rouge vieillie ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des matériaux de couverture autres que celles imposées par le présent règlement ;
- Aux vérandas et aux marquises ;
- En cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne ;
- Si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (zinc, cuivre...).

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtre de toit, etc.) doivent être affleurant au pan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture. Ils doivent respecter dans la mesure du possible une couleur sombre.

### **Toitures terrasse :**

Les toitures terrasses sont autorisées.

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m<sup>2</sup> est recommandée.

### **Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, positionnées de façon discrète

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les boîtes aux lettres seront de préférence regroupées et intégrées à la façade du bâtiment ou à un dispositif de clôture.

#### 4/ Clôtures

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

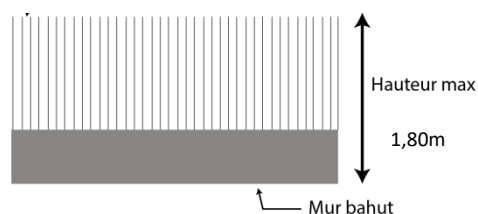
Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

- **Sur voies (publique ou privée) ou emprise publique :**

La reconstruction des murs à l'identique est recommandée.

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle. Le mur bahut et la grille doivent respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.

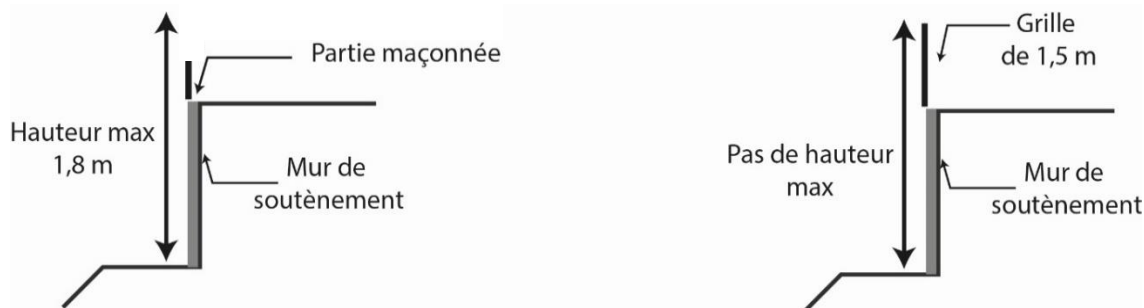


Tout système occultant portant atteinte au paysage environnant est interdit.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,50m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille de hauteur de 1,50m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes, etc.).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Elles doivent être composées de :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle, de préférence doublée d'une haie végétale. Le mur bahut et la grille doivent respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

## 5/ Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées pour l'implantation de dispositifs d'isolation thermique ou de production d'énergie. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie.

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 100kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

Sur les toitures principales, ils ne pourront excéder 25% de la surface de la pente du toit concernée sauf pour les constructions nouvelles où ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

## ARTICLE UCB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Coefficient de biotope (CBS)

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de biotope de 0,2.

### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## ARTICLE UCB7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits dans un rayon de 200 m autour du terrain de l'assiette du projet. S'ils ne sont pas satisfaits sur le terrain d'assiette du projet, une justification par une convention de longue durée devra être apportée.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

### **1/ Stationnement pour véhicules motorisés**

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.
- Un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

1 place comportant un dispositif de recharge d'un véhicule électrique par tranche de 15 logements est exigée.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et « aux bureaux » peut être réduite d'au minimum 30%.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement et habitation	Pour les logements : 2 places par logement ;  Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.	En fonction des besoins
	Hébergement	Minimum 1 place de stationnement par chambre	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	Pour l'artisanat : 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.  Pour le commerce de détail, 1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de vente.	En fonction des besoins
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.	
	Restauration	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.	
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 places par chambre supplémentaire.	
	Cinéma	En fonction des besoins	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher créé	En fonction des besoins

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD
- UA
- UE
- A
- N

Equipements et services publics	En fonction des besoins
---------------------------------	-------------------------

## 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Ce paragraphe s’applique à tous les bâtiments neufs.

Une place de stationnement pour les véhicules deux-roues non motorisés est au moins égale à 1,80 mètres<sup>2</sup> (espace de manœuvre compris).

Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8 m<sup>2</sup>. Si l’emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas trouver à plus de 20 mètres de l’entrée du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l’attache des cadres.

Les constructions à destination d’habitations (à l’exception des logements individuels), de commerce, de bureaux accueillant du public, ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif, devront disposer des places (arceaux) en libre accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l’espace public et proches de l’entrée. Pour rappel, 1 arceau est égal à 2 places.

Le tableau suivant met en application l’arrêté du 30 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos :

Destination	Cyclistes visés	Seuil minimal d’emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Habitation</b>	Occupants	1 emplacement par logement jusqu’à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces
<b>Commerces et activités de services</b>	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l’objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Salariés	15 % de l’effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Agents	15 % de l’effectif total des agents du service public



<b>Equipements et services publics</b>		accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Les dispositions liées au stationnement visiteur ne s'appliquent pas aux constructions dont l'implantation à l'alignement est obligatoire.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UCB8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales afin de permettre l'infiltration à la parcelle.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries, avec une longueur minimum de 50m, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

### **3/ Mobilité douce**

L'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UCB9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

UCb

Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée à au réseau public d'assainissement.

UB

Les extensions de réseau doivent impérativement se faire en séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

UM

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension ou encore de sa mise en conformité, l'autorisation de construire peut être refusée.

UC

Sont également considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

UD

UA

UE

A

N

### ***Eaux pluviales***

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

### **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### 4/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### 5/ Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

**UB**

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### PREAMBULE

La zone UB constitue le centre élargi de la commune qui conforte le centre-bourg. Ce secteur s'étend à l'est du boulevard du Collège, de la rue Aimé Pinel, la RD517 et la RD18. Cette zone comprend une pluralité de fonctions et d'activités compatibles avec son caractère résidentiel et notamment un certain nombre d'équipements structurants à l'échelle communale et intercommunale. En extension de la zone UCb, la zone UB se caractérise par une certaine densité et une flexibilité plus importante en termes de formes urbaines. La mixité fonctionnelle du secteur est à préserver.

Le sous-secteur indicée « c » (pour centralité) désigne un périmètre dans lequel les commerces et activités de services sont autorisées, contrairement au reste de la zone UB.

## USAGE DES CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UB1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			(1)
	restauration		en UBc uniquement	
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		en UBc uniquement	
	hébergement hôtelier et touristique		en UBc uniquement	
	cinéma		en UBc uniquement	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie			
	entrepôt			
	bureau		en UBc uniquement	
	centre de congrès et d'exposition			

UCb

**UB**

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Sont autorisées sous conditions :

- (1) Les constructions à usage d'activités d'artisanat et des commerces de détail uniquement dans le sous-secteur UBc, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériel dans leur environnement et qu'il ne dépasse pas 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Les annexes des destinations et sous destinations autorisées, à condition d'être situées en second rideau et d'avoir une emprise au sol de 40m<sup>2</sup> maximum

## ARTICLE UB2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;

UCb

**UB**

UM

UC

UD

UA

UE

A

N



## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES

UCb

**UB**

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

### ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Les constructions en premier rideau doivent être implantées à une distance comprise entre de 2m et 5m de l'alignement actuel.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les constructions en premier rideau doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Les annexes sont implantées préférentiellement en second rideau.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance de 5m minimum. Les locaux techniques doivent être implantés à proximité des piscines et ne doivent pas générer de nuisances sonores.

#### **Règles particulières :**

Les débords de toit, les balcons et les éléments de modénatures peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,5m de large depuis le droit de la construction mais ne peuvent pas surplomber l'espace public.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- Afin d'assurer la cohérence urbaine et architecturale avec les bâtiments voisins ou pour assurer la protection d'un arbre isolé ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

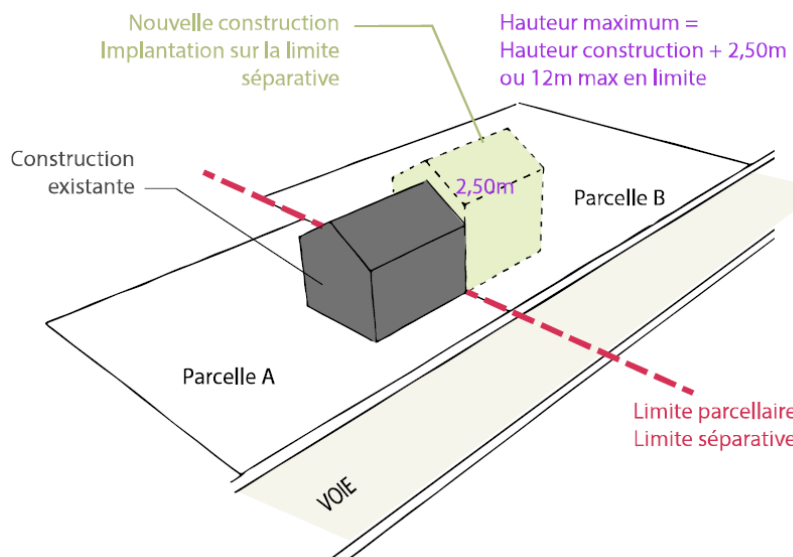
Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

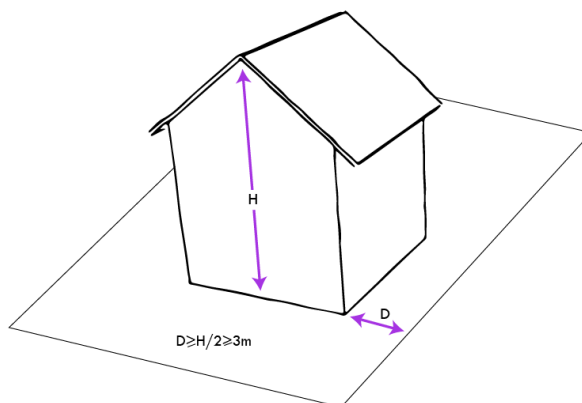
Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles UB5 (clôtures) et UB6 (qualité des espaces libres).

Les constructions en premier rideau par rapport aux limites séparatives doivent être implantées :

- soit en limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie (non cumulatives) :
  - o que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin, lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2,50 m),
  - o que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 12m en limite ;



- soit en retrait, à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m.



Les constructions en second rideau doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus

proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport au bassin.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m ;
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et à 2,5m de hauteur à l'égout du toit.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Une distance d'au moins 4m peut être exigée entre deux bâtiments non contigus au cœur d'un îlot, notamment pour des raisons de sécurité, de salubrité ou d'ensoleillement.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées au volume du bâtiment principal, ou regroupées en un seul bâtiment annexe.

### **4/ Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

### **5/ Hauteur**

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 12m.

En cas d'attique la hauteur est limitée à 15m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## ARTICLE UB5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès. Les déblais sur limites séparatives devront être accompagnés de murs de soutènement.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

### **3/ Aspects des constructions**

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiés.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

#### Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas d'extensions, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

### Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

### Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

### Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employées doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur. Les teintes trop vives et trop sombres sont interdites ainsi que les éléments brillants et/ou réfléchissants.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

Les annexes et garages devront être en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et la mise en œuvre des matériaux. Notamment, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture du bâtiment principal.

La localisation des coffrets dissimulant les compteurs électriques et de gaz fera l'objet d'un soin attentif. Tout coffret isolé monté sur socle plastique est interdit. Ceux-ci seront :

- Soit intégrés en façade des constructions ;
- Soit intégrés dans la clôture dans tous les autres cas. Les coffrets seront dissimulés dans les murets et piles de maçonnerie d'accompagnement des portails et portillons.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Toitures**Toitures à pente :****Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 pans minimum. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la voie sauf justifications liées à la configuration des lieux et à une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constitué d'un seul pan.

**Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

**Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couverture d'aspect local, de type canal ou romane dans les tons « terre cuite rouge vieillie ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des matériaux de couverture autres que celles imposées par le présent règlement ;
- Aux vérandas et aux marquises ;
- En cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne ;
- Si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...).

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtre de toit, etc.) doivent être affleurant au pan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture. Ils doivent respecter dans la mesure du possible une couleur sombre.

**Toitures terrasse :**

Les toitures terrasses sont autorisées.

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m<sup>2</sup> est recommandée.

**Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les boîtes aux lettres seront de préférence regroupées et intégrées à la façade du bâtiment ou à un dispositif de clôture.

**4/ Clôtures**

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

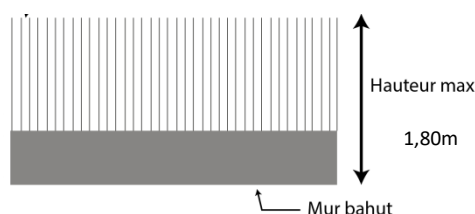
Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

- **Sur voies (publique ou privée) ou emprise publique :**

La reconstruction des murs à l'identique est recommandée.

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle. Le mur bahut et la grille doivent respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.



Tout système occultant portant atteinte au paysage environnant est interdit.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80m.

UCb

**UB**

UM

UC

UD

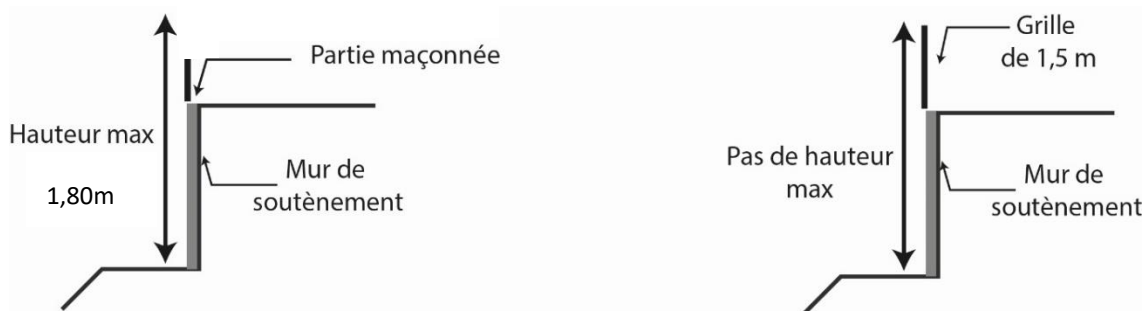
UA

UE

A

N

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,50m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille de hauteur de 1,50m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes, etc.).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Elles doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle, de préférence doublée d'une haie végétale. Le mur bahut et la grille doivent respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,600m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

## 5/ Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que



UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie.

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 100kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Sur les toitures principales, ils ne pourront excéder 25% de la surface de la pente du toit concernée sauf pour les constructions nouvelles où ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

## ARTICLE UB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Coefficient de biotope (CBS)**

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de biotope de 0,2.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces

opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## ARTICLE UB7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

### **1/ Stationnement pour véhicules motorisés**

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.
- Un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

1 place comportant un dispositif de recharge d'un véhicule électrique par tranche de 15 logements est exigée.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

**UB**

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et « aux bureaux » peut être réduite d'au minimum 30%.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement et habitation	Pour les logements : 2 places par logement ;  Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.	Visiteurs : 1 place de stationnement minimum par tranche de 6 logements avec un seuil minimum de 6 logements
	Hébergement	Minimum 1 place de stationnement par chambre	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	Pour l'artisanat : 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.  Pour le commerce de détail, 1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de vente.	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.
	Restauration	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 places par chambre supplémentaire.	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.
	Cinéma	En fonction des besoins	

Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher créé	1 place par tranche entamée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher totale, mais au maximum 1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.
Equipements et services publics		En fonction des besoins	

## 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Ce paragraphe s'applique à tous les bâtiments neufs.

Une place de stationnement pour les véhicules deux-roues non motorisés est au moins égale à 1,80 mètres<sup>2</sup> (espace de manœuvre compris).

Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8m<sup>2</sup>. Si l'emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas trouver à plus de 20 mètres de l'entrée du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres.

Les constructions à destination d'habitations (à l'exception des logements individuels), de commerce, de bureaux accueillant du public, ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront disposer des places (arceaux) en libre accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Pour rappel, 1 arceau est égal à 2 places.

<b>Le tableau suivant met en application l'arrêté du 30 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos :Destination</b>	<b>Cyclistes visés</b>	<b>Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos</b>
<b>Habitation</b>	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces
<b>Commerces et activités de services</b>	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

**UB**

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

<b>Activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Equipements et services publics</b>	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UB8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales afin de permettre l'infiltration à la parcelle.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries, avec une longueur minimum de 50m, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

### **3/ Mobilité douce**

L'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UB9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre le risque incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.



UCb

**UB**

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Les extensions de réseau doivent impérativement se faire en séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension ou encore de sa mise en conformité, l'autorisation de construire peut être refusée.

Sont également considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

### ***Eaux pluviales***

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

### **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

#### **4/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré

#### **5/ Ordures ménagères**

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

### PREAMBULE

La zone UM est un secteur à dominante résidentielle, où le lotissement pavillonnaire est la forme urbaine la plus représentée. Au regard de la proximité de ce secteur avec le centre-bourg et de sa densité, ce secteur se définit comme un secteur stratégique où l'objectif est d'y permettre une densification maîtrisée (comblement dents creuses et division parcellaire).

Le sous-secteur indicée « c » (pour centralité) désigne un périmètre dans lequel les commerces et activités de services sont autorisées, contrairement au reste de la zone UB.

### ARTICLE UM1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			(1)
	restauration			en UMc uniquement et si compatibles avec l'habitat et ne génère pas de nuisances supplémentaires
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			en UMc uniquement et si compatibles avec l'habitat et ne génère pas de nuisances supplémentaires
	hébergement hôtelier et touristique			en UMc uniquement et si compatibles avec l'habitat et ne génère pas de nuisances supplémentaires
	cinéma			en UMc uniquement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- UCb
- UB
- UM**
- UC
- UD
- UA
- UE
- A
- N

	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie			
	entrepôt			Si lié à une activité existante
	bureau		en UMc uniquement	
	centre de congrès et d'exposition			

Sont autorisées sous conditions :

- (1) Les constructions à usage d'activités d'artisanat et des commerces de détail uniquement dans le sous-secteur UMc, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériel dans leur environnement et qu'il ne dépasse pas 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les annexes des destinations et sous destinations autorisées, à condition d'être situées en second rideau et d'avoir une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> maximum.
- Les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à une activité existante.

**ARTICLE UM2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UM4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

##### **Règle générale :**

Les constructions en premier rideau doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement actuel ou futur. La majorité de la surface des reculs doit être plantée.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les constructions en premier rideau doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Les annexes sont implantées préférentiellement en second rideau.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance de 5m minimum. Les locaux techniques doivent être implantés à proximité des piscines et ne doivent pas générer de nuisances sonores.

##### **Règles particulières :**

Les débords de toit, les balcons et les éléments de modénatures peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,5m de large depuis le droit de la construction mais ne peuvent pas surplomber l'espace public.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise :

- En cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la typologie ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;

UCb

UB

**UM**

UC

UD

UA

UE

A

N

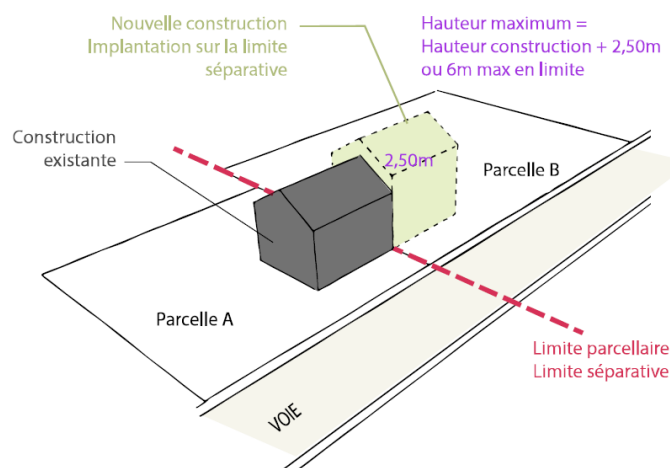
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles UM5 (clôtures) et UM6 (qualité des espaces libres).

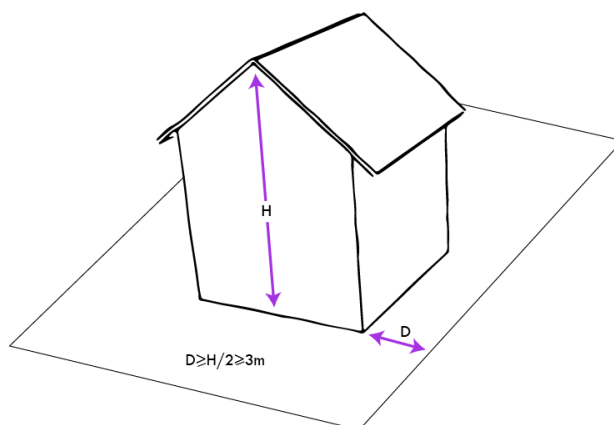
### Règle générale :

Les constructions par rapport aux limites séparatives doivent être implantées :

- Soit sur une limite, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de zone et que l'une des conditions suivantes soit remplie (non cumulatives) :
  - que la construction à édifier soit en continuité d'un bâtiment existant sur le fond voisin, lui-même construit en limite (la différence de hauteur à l'égout du toit entre les deux bâtiments ne pouvant alors être supérieure à 2,50 m),
  - que la hauteur à l'égout du toit de la construction n'excède pas 6m en limite ;



- Soit en retrait, à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m.



Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport au bassin.

UCb

UB

**UM**

UC

UD

UA

UE

A

N

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m ;

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Une distance minimale, égale à la hauteur à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- o des annexes et des piscines, couvertes ou non ;
- o des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées au volume du bâtiment principal, ou regroupées en un seul bâtiment annexe.

### **4/ Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

### **5/ Hauteur**

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 7m.

En cas d'attique la hauteur totale maximale autorisée est de 9m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

## **ARTICLE UM5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## 2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès. Les déblais sur limites séparatives devront être accompagnés de murs de soutènement.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

## 3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiés.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

### Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas d'extensions, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

### Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.



UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

#### Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

#### Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employées doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur. Les teintes trop vives et trop sombres sont interdites ainsi que les éléments brillants et/ou réfléchissants.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

Les annexes et garages devront être en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et la mise en œuvre des matériaux. Notamment, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture du bâtiment principal.

La localisation des coffrets dissimulant les compteurs électriques et de gaz fera l'objet d'un soin attentif. Tout coffret isolé monté sur socle plastique est interdit. Ceux-ci seront :

- Soit intégrés en façade des constructions ;
- Soit intégrés dans la clôture dans tous les autres cas. Les coffrets seront dissimulés dans les murets et piles de maçonnerie d'accompagnement des portails et portillons.

#### Toitures

##### **Toitures à pente :**

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 pans minimum. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la voie sauf justifications liées à la configuration des lieux et à une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques.

UCb

UB

**UM**

UC

UD

UA

UE

A

N

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constitué d'un seul pan.

**Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

**Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couverture d'aspect local, de type canal ou romane dans les tons « terre cuite rouge vieillie ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des matériaux de couverture autres que celles imposées par le présent règlement ;
- Aux vérandas et aux marquises ;
- En cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne ;
- Si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...).

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtre de toit, etc.) doivent être affleurant au pan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture. Ils doivent respecter dans la mesure du possible une couleur sombre.

**Toitures terrasse :**

Les toitures terrasses sont autorisées.

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m<sup>2</sup> est recommandée.

**Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les boîtes aux lettres seront de préférence regroupées et intégrées à la façade du bâtiment ou à un dispositif de clôture.

#### 4/ Clôtures

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

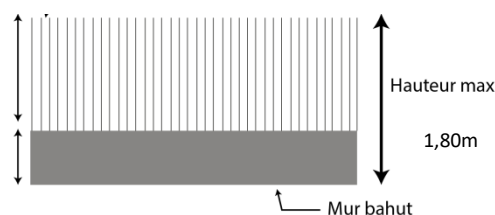
- **Sur voies (publique ou privée) ou emprise publique :**

La reconstruction des murs à l'identique est recommandée.

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;

- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle. Le mur bahut et la grille doivent respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.

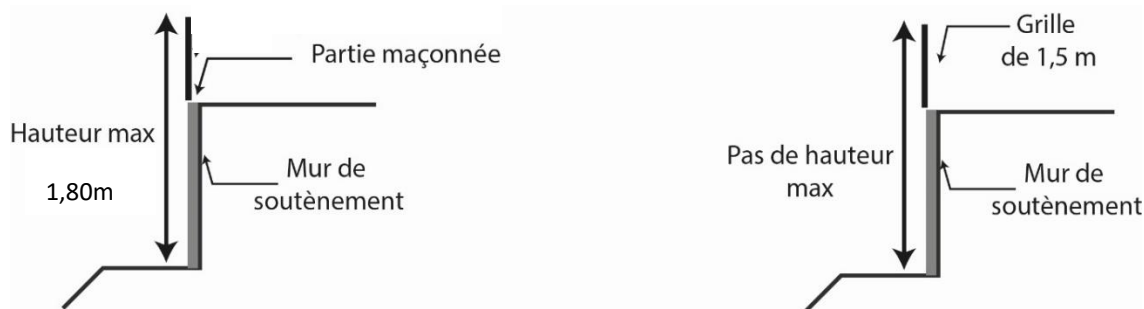


Tout système occultant portant atteinte au paysage environnant est interdit.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,50m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille de hauteur de 1,50m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes, etc.).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Elles doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle, de préférence doublée d'une haie végétale. Le mur bahut et la grille doivent respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.
- Soit de haies vives d'essences locales de préférence. Les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

## 5/ Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie.

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 100kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

Sur les toitures principales, ils ne pourront excéder 25% de la surface de la pente du toit concernée sauf pour les constructions nouvelles où ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

**UM**

UC

UD

UA

UE

A

N

## ARTICLE UM6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Coefficient de pleine terre

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de pleine terre de 50%.

### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## ARTICLE UM7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

### **1/ Stationnement pour véhicules motorisés**

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.
- Un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

1 place comportant un dispositif de recharge d'un véhicule électrique par tranche de 15 logements est exigée.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et « aux bureaux » peut être réduite d'au minimum 30%.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs

UCb

UB

**UM**

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

**UM**

UC

UD

UA

UE

A

N

destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement et habitation	Pour les logements : 2 places par logement ;  Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.	Visiteurs : 1 place de stationnement minimum par tranche de 6 logements avec un seuil minimum de 6 logements
	Hébergement	Minimum 1 place de stationnement par chambre	
Commerces et activités de services	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 places par chambre supplémentaire.	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher créé	1 place par tranche entamée de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher totale, mais au maximum 1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.
Equipements et services publics		En fonction des besoins	

## 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Une place de stationnement pour les véhicules deux-roues non motorisés est au moins égale à 1,80 mètres<sup>2</sup> (espace de manœuvre compris).

Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8m<sup>2</sup>. Si l'emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas trouver à plus



de 20 mètres de l'entrée du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres.

Les constructions à destination d'habitations (à l'exception des logements individuels), de commerce, de bureaux accueillant du public, ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront disposer des places (arceaux) en libre accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Pour rappel, 1 arceau est égal à 2 places.

Le tableau suivant met en application l'arrêté du 30 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos :

<b>Destination</b>	<b>Cyclistes visés</b>	<b>Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos</b>
<b>Habitation</b>	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces
<b>Commerces et activités de services</b>	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Equipements et services publics</b>	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

**UM**

UC

UD

UA

UE

A

N

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UM8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales afin de permettre l'infiltration à la parcelle.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

**UM**

UC

UD

UA

UE

A

N

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries, avec une longueur minimum de 50m, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

### **3/ Mobilité douce**

L'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UM9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

## 2/ Assainissement

### *Eaux usées*

Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée à ce réseau.

Les extensions de réseau doivent impérativement se faire en séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension ou encore de sa mise en conformité, l'autorisation de construire peut être refusée.

Sont également considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

### *Eaux pluviales*

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

## 3/ Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

**UM**

UC

UD

UA

UE

A

N

#### **4/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Ordures ménagères**

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### PREAMBULE

La zone UC couvre les secteurs de la commune à dominante résidentielle, principalement construits sous forme de lotissements pavillonnaires denses mais également sous forme d'habitat collectif. L'objectif est de maintenir les principales caractéristiques morphologiques les définissant.

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UC1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Si compatibles avec l'habitat et ne génère pas de nuisances supplémentaires
	hébergement hôtelier et touristique			Si compatibles avec l'habitat et ne génère pas de nuisances supplémentaires
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- UCb
- UB
- UM
- UC**
- UD
- UA
- UE
- A
- N

	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie			
	entrepôt			Si lié à une activité existante
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

Sont autorisées sous conditions :

- L'extension des activités existantes compatibles avec l'habitat sous condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances supplémentaires ;
- Les annexes des destinations et sous destinations autorisées, à condition d'être situées en second rideau et d'avoir une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> maximum ;
- Les constructions à destination d'entrepôts, à condition qu'elles soient liées à une activité existante.

**ARTICLE UC2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.



## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UC4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

##### Règle générale :

Les constructions en premier rideau doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et de 6m de l'alignement actuel ou futur.

Les constructions doivent être préférentiellement implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les annexes sont implantées préférentiellement en second rideau.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance de 5m minimum. Les locaux techniques doivent être implantés à proximité des piscines et ne doivent pas générer de nuisances sonores.

##### Règles particulières :

Les débords de toit, les balcons et les éléments de modénatures peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,5m de large depuis le droit de la construction mais ne peuvent pas surplomber l'espace public.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise :

- En cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la typologie ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m .

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

**UC**

UD

UA

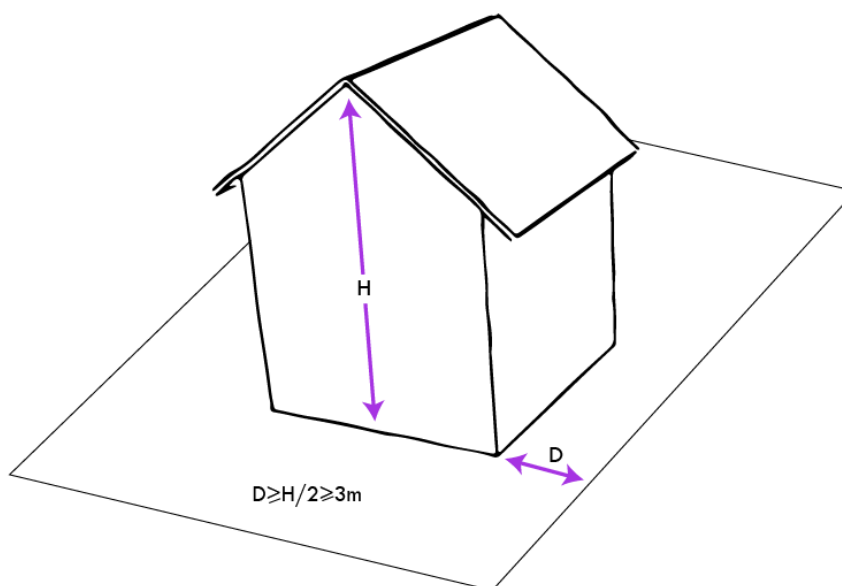
UE

A

N

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles UC5 (clôtures) et UC6 (qualité des espaces libres).

Les constructions par rapport aux limites doivent être implantées en retrait, à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m.



Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport au bassin.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m ;
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et à 2,3m de hauteur à l'égout du toit.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Une distance minimale de 4m doit être respectée.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et des piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées au volume du bâtiment principal, ou regroupées en un seul bâtiment annexe.

UCb

UB

UM

**UC**

UD

UA

UE

A

N

**4/ Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

**5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 7m.

En cas d'attique la hauteur totale maximale autorisée est de 9 m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

## ARTICLE UC5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

**2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès. Les déblais sur limites séparatives devront être accompagnés de murs de soutènement.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

### 3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiés.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

#### Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas d'extensions, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

#### Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

#### Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

#### Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employées doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur. Les teintes trop vives et trop sombres sont interdites ainsi que les éléments brillants et/ou réfléchissants.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

Les annexes et garages devront être en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et la mise en œuvre des matériaux. Notamment, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture du bâtiment principal.

La localisation des coffrets dissimulant les compteurs électriques et de gaz fera l'objet d'un soin attentif. Tout coffret isolé monté sur socle plastique est interdit. Ceux-ci seront :

- Soit intégrés en façade des constructions ;
- Soit intégrés dans la clôture dans tous les autres cas. Les coffrets seront dissimulés dans les murets et piles de maçonnerie d'accompagnement des portails et portillons.

### Toitures

#### **Toitures à pente :**

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 pans minimum. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la voie sauf justifications liées à la configuration des lieux et à une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constitué d'un seul pan.

##### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

##### **Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couverture d'aspect local, de type canal ou romane dans les tons « terre cuite rouge vieillie ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des matériaux de couverture autres que celles imposées par le présent règlement ;

UCb

UB

UM

**UC**

UD

UA

UE

A

N

- Aux vérandas et aux marquises ;
- En cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne ;
- Si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...).

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtre de toit, etc.) doivent être affleurant au pan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture. Ils doivent respecter dans la mesure du possible une couleur sombre.

#### **Toitures terrasse :**

Les toitures terrasses sont autorisées.

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m<sup>2</sup> est recommandée.

#### **Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les boîtes aux lettres seront de préférence regroupées et intégrées à la façade du bâtiment ou à un dispositif de clôture.

#### **4/ Clôtures**

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

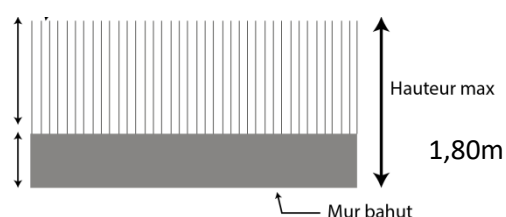
- ***Sur voies (publique ou privée) ou emprise publique :***

La reconstruction des murs à l'identique est recommandée.

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;

- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle. Le mur bahut et la grille respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.

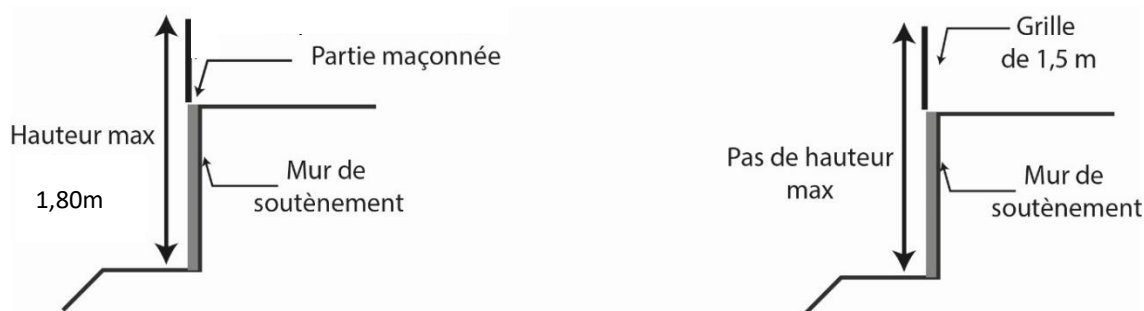


Tout système occultant portant atteinte au paysage environnant est interdit.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,50m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille de hauteur de 1,50m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Elles doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle, de préférence doublée d'une haie végétale. Le mur bahut et la grille doivent respecter une hauteur

UCb

totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.

UB

- Soit de haies vives d'essences locales de préférence. Les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

UM

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

UC

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

UD

UA

UE

A

N

### 5/ Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie.

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 100kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les



UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

Sur les toitures principales, ils ne pourront excéder 25% de la surface de la pente du toit concernée sauf pour les constructions nouvelles où ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

## ARTICLE UC6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de pleine terre de 40%.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

UCb

UB

UM

**UC**

UD

UA

UE

A

N

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## **ARTICLE UC7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

UCb

UB

UM

**UC**

UD

UA

UE

A

N

## 1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.
- Un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

1 place comportant un dispositif de recharge d'un véhicule électrique par tranche de 15 logements est exigée.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et « aux bureaux » peut être réduite d'au minimum 30%.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement et habitation	<p>Pour les logements : 2 places par logement ;</p> <p>Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.</p>	Visiteurs : 1 place de stationnement minimum par tranche de 6 logements avec un seuil minimum de 6 logements

- UCb
- UB
- UM
- UC**
- UD
- UA
- UE
- A
- N

	Hébergement	Minimum 1 place de stationnement par chambre	
Commerces et activités de services	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.
	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 places par chambre supplémentaire.	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.
Equipements et services publics		En fonction des besoins	

## 2/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Une place de stationnement pour les véhicules deux-roues non motorisés est au moins égale à 1,8 mètres<sup>2</sup> (espace de manœuvre compris).

Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8m<sup>2</sup>. Si l'emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas trouver à plus de 20 mètres de l'entrée du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres.

Les constructions à destination d'habitations (à l'exception des logements individuels), de commerce, de bureaux accueillant du public, ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront disposer des places (arceaux) en libre accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Pour rappel, 1 arceau est égal à 2 places.

Le tableau suivant met en application l'arrêté du 30 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos :

Destination	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Habitation	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
		2 emplacements par logement à partir de 3 pièces

<b>Commerces et activités de services</b>	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Equipements et services publics</b>	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

UCb

UB

UM

**UC**

UD

UA

UE

A

N

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UC8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales afin de permettre l'infiltration à la parcelle.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

UCb

UB

UM

**UC**

UD

UA

UE

A

N

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries, avec une longueur minimum de 50m, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

## 3/ Mobilité douce

L'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## ARTICLE UC9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

### **1/ Alimentation en eau potable**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée à ce réseau.

Les extensions de réseau doivent impérativement se faire en séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension ou encore de sa mise en conformité, l'autorisation de construire peut être refusée.

Sont également considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

#### ***Eaux pluviales***

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

**UC**

UD

UA

UE

A

N

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

### **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **4/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré

### **5/ Ordures ménagères**

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### PREAMBULE

La zone UD correspond aux secteurs à dominante résidentielle de la commune, les plus éloignés du centre-bourg et qui se sont urbanisés de manière libre avec une plus faible densité. Ces secteurs font également la transition avec les espaces agricoles et naturels et notamment le plateau du Réveil.

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UD1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD**
- UA
- UE
- A
- N

	autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

Sont autorisées sous conditions :

- Les annexes des destinations et sous destinations autorisées, à condition d'être situées en second rideau et d'avoir une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> maximum.

**ARTICLE UD2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs, ...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation du projet ;

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UCb

UB

UM

UC

**UD**

UA

UE

A

N

### ARTICLE UD4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

##### Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en recul minimum 5m par rapport à l'alignement actuel.

Les constructions doivent être implantées préférentiellement parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance de 5m minimum. Les locaux techniques doivent être implantés à proximité des piscines et ne doivent pas générer de nuisances sonores.

##### Règles particulières :

Les débords de toit, les balcons et les éléments de modénatures peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,5m de large depuis le droit de la construction mais ne peuvent pas surplomber l'espace public.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise :

- En cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la typologie ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m ;

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles UD5 (clôtures) et UD6 (qualité des espaces libres).

UCb

UB

UM

UC

UD

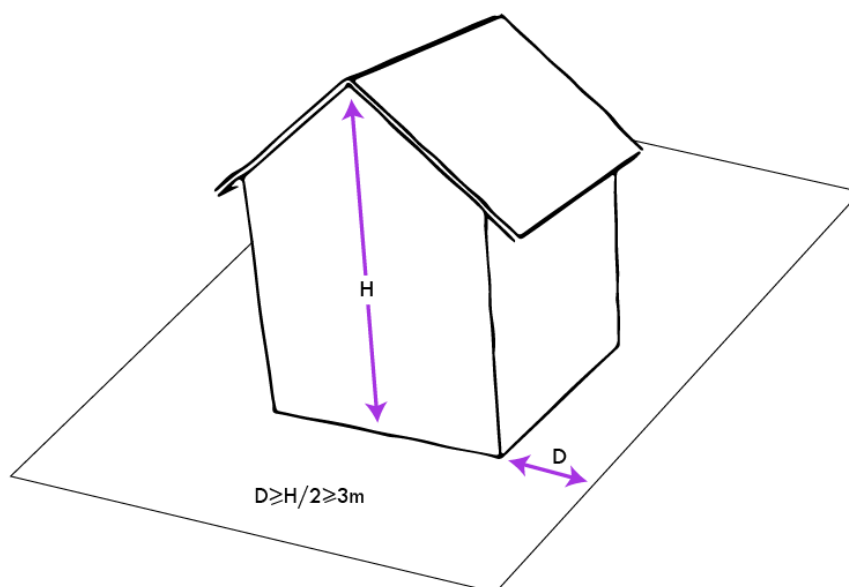
UA

UE

A

N

Les constructions par rapport aux limites doivent être implantées en retrait, à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3m.



Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport au bassin.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,5m ;

### 3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance minimale de 4m doit être respectée.

Cette disposition ne s'applique pas vis à vis de l'implantation :

- des annexes et des piscines, couvertes ou non ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique, être intégrées au volume du bâtiment principal, ou regroupées en un seul bâtiment annexe.

### 4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

## 5/ Hauteur

La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 7m, attique comprise.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

### ARTICLE UD5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

#### 2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès. Les déblais sur limites séparatives devront être accompagnés de murs de soutènement.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

**UD**

UA

UE

A

N

### 3/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel doivent respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine peuvent s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiés.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

#### Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et des services publics et des équipements d'hébergement relevant de la destination « habitation », qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

En cas d'extensions, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

En cas de grande longueur, le bâtiment doit être fractionné en plusieurs volumes.

#### Façades

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

#### Ouvertures et systèmes d'occultation

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions. En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les systèmes d'occultation doivent s'harmoniser à l'époque et au style du bâtiment. Ils doivent présenter une unité de traitement au niveau du bâtiment et s'intégrer dans le bâti environnant.

#### Matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs employées doivent s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours en cohérence avec l'ambiance du secteur. Les teintes trop vives et trop sombres sont interdites ainsi que les éléments brillants et/ou réfléchissants.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est interdit. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

Les annexes et garages devront être en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et la mise en œuvre des matériaux. Notamment, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture du bâtiment principal.

La localisation des coffrets dissimulant les compteurs électriques et de gaz fera l'objet d'un soin attentif. Tout coffret isolé monté sur socle plastique est interdit. Ceux-ci seront :

- Soit intégrés en façade des constructions ;
- Soit intégrés dans la clôture dans tous les autres cas. Les coffrets seront dissimulés dans les murets et piles de maçonnerie d'accompagnement des portails et portillons.

### Toitures

#### **Toitures à pente :**

##### **Nombre de pans :**

La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter 2 pans minimum. Le nombre de pans de toit peut être limité dans l'intérêt de la simplification et l'allègement de la composition des façades.

Le faîtage doit être parallèle à la voie sauf justifications liées à la configuration des lieux et à une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques.

La toiture des volumes secondaires et des constructions annexes peut être constitué d'un seul pan.

##### **Pente :**

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 50%.

La pente des toitures des volumes secondaires et des constructions annexes peut être comprise entre 10% et 50%.

#### **Matériaux :**

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couverture d'aspect local, de type canal ou romane dans les tons « terre cuite rouge vieillie ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A la toiture d'une construction située dans un ensemble cohérent de constructions présentant des matériaux de couverture autres que celles imposées par le présent règlement ;
- Aux vérandas et aux marquises ;
- En cas de restauration et d'extension mesurée. Dans ce cas, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne ;
- Si le projet architectural justifie l'utilisation d'autres matériaux (Zinc, cuivre...).

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtre de toit, etc.) doivent être affleurant au pan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture. Ils doivent respecter dans la mesure du possible une couleur sombre.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

**Toitures terrasse :**

Les toitures terrasses sont autorisées.

La valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25m<sup>2</sup> est recommandée.

**Autres éléments :**

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, ascenseur...) doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction et à la perception du paysage.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les boîtes aux lettres seront de préférence regroupées et intégrées à la façade du bâtiment ou à un dispositif de clôture.

**4/ Clôtures**

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

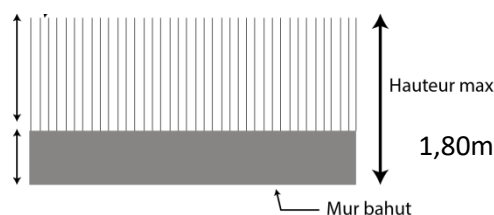
Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

- ***Sur voies (publique ou privée) ou emprise publique :***

La reconstruction des murs à l'identique est recommandée.

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- Soit d'une simple grille ou grillage d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle. Le mur bahut et la grille doivent respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.



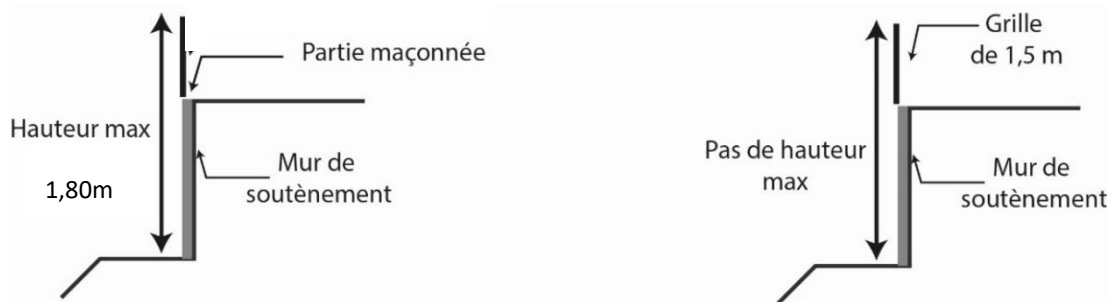


Tout système occultant portant atteinte au paysage environnant est interdit.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,50m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille de hauteur de 1,50m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes, etc.).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

Elles doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un dispositif rigide en à claire voie
- Soit d'une grille ;
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle, de préférence doublée d'une haie végétale. Le mur bahut et la grille doivent respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.
- Soit de haies vives d'essences locales de préférence.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

### 5/ Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 35 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie.

Tout projet BEPOS (rénovation ou neuf) pourra bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 10% de la surface de plancher, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 100kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

## ARTICLE UD6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Coefficient de pleine terre

Les projets devront réaliser des éco-aménagements par l'application d'un coefficient de pleine terre de 50 %.

### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## **ARTICLE UD7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les besoins générés par le projet doivent être satisfaits sur le terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Les places affectées aux visiteurs et clients doivent être distinguées des places affectées aux habitants et au personnel. Pour les habitations, les places visiteurs doivent être en accès libre.

Si les places de stationnement groupées d'un projet à destinations multiples peuvent faire l'objet d'occupations alternatives, c'est-à-dire si chaque place peut être affectée à des usages différents selon les heures et jours de la semaine, les places réglementaires peuvent ne pas être exigées, en tout ou partie. Ce foisonnement des usages, devra être préalablement estimé et justifié.

### 1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'au maximum 5% sur les 5 premiers mètres. Elles doivent être intégrées à la composition architecturale.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 constructions doivent prévoir :

- des espaces de stationnement mutualisés entre les constructions ;
- des matériaux de revêtement perméables ou semi-perméables au sol, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.
- Un traitement paysager et des aménagements piétons de qualité.

Les parcs de stationnement en surface doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules et peuvent être regroupés en bosquets.

1 place comportant un dispositif de recharge d'un véhicule électrique par tranche de 15 logements est exigée.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement doit prévoir la mise en place d'équipements dédiés aux dispositifs d'exploitation de l'énergie photovoltaïque.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et « aux bureaux » peut être réduite d'au minimum 30%.

Si aucun nouveau logement n'est créé lors d'une extension ou réhabilitation de construction, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous. Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Les obligations en matière de places visiteurs s'appliquent également aux opérations de lotissement. Les obligations sont arrondies à l'entier supérieur.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Stationnement visiteur
Habitation	Logement et habitation	Pour les logements : 2 places par logement ;  Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.	Visiteurs : 1 place de stationnement minimum par tranche de 6 logements avec un seuil minimum de 6 logements
	Hébergement	Minimum 1 place de stationnement par chambre	
Commerces et activités de services	Hébergements hôteliers et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 places par chambre supplémentaire.	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.
Equipements et services publics		En fonction des besoins	

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

### 1/ Stationnement pour véhicules non motorisés

Une place de stationnement pour les véhicules deux-roues non motorisés est au moins égale à 1,80 mètres<sup>2</sup> (espace de manœuvre compris).

Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles. La surface de chaque local ou emplacement clos et couvert ne peut être inférieure à 8m<sup>2</sup>. Si l'emplacement est dissocié de la construction, il ne doit pas trouver à plus de 20 mètres de l'entrée du bâtiment. Ce local doit être identifiable, signalé, accessible, éclairé et équipé de mobiliers fixes permettant l'attache des cadres.

Les constructions à destination d'habitations (à l'exception des logements individuels), de commerce, de bureaux accueillant du public, ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront disposer des places (arceaux) en libre accès destinées aux visiteurs, aux clients et au public. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Pour rappel, 1 arceau est égal à 2 places.

Le tableau suivant met en application l'arrêté du 30 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos :

Destination	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos

- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD**
- UA
- UE
- A
- N

<b>Habitation</b>	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales  2 emplacements par logement à partir de 3 pièces
	<b>Commerces et activités de services</b>	Clientèle  10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	<b>Equipements et services publics</b>	Agents  15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UD8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales afin de permettre l'infiltration à la parcelle.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

**UD**

UA

UE

A

N

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries, avec une longueur minimum de 50m, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

### **3/ Mobilités douces**

L'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UD9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***



Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée à ce réseau.

Les extensions de réseau doivent impérativement se faire en séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension ou encore de sa mise en conformité, l'autorisation de construire peut être refusée.

Sont également considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

### ***Eaux pluviales***

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

### **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **4/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré

### **5/ Ordures ménagères**

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE

La zone UA couvre les zones d'activités du territoire.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			Autorisé si constitue une offre de services aux entreprises et salariés
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé si constitue une offre de services aux entreprises et salariés
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Autorisé si constitue une offre de services aux entreprises et salariés
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Autorisé si constitue une offre de services aux entreprises et salariés
	salles d'art et de spectacles			

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

**UA**

UE

A

N

	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	industrie			
	entrepôt			Si surface de plancher inférieure à 1000m <sup>2</sup>
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nouvelles à vocation de restauration, d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, à condition de constituer une offre de service aux entreprises et salariés de la zone ;
- les entrepôts à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 1000m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UA2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

- Les carrières ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous conditions :

- Les extensions ou réhabilitations des activités interdites à l'article UA1 et déjà existantes ;
- La création de logement de gardiennage uniquement dans les annexes d'un bâti d'activité et s'il est limité à 100m<sup>2</sup> ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques, ...), les dépôts de ferrailles, matériaux et véhicules désaffectés à condition que cela n'entraîne pas de pollution et de nuisance pour le voisinage ou l'environnement.

UCb

UB

UM

UC

UD

**UA**

UE

A

N

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Dans la zone UA les constructions doivent être implantées en recul minimum de 6m.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou l'intérêt collectif ;
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,3m

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles UA5 (clôtures) et UA6 (qualité des espaces libres).

#### **3/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 12m.

La hauteur totale maximale est fixée à 14m.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle peuvent déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêts collectifs peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

UCb

UB

UM

UC

UD

**UA**

UE

A

N

## ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès. Les déblais sur limites séparatives devront être accompagnés de murs de soutènement.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

### **3/ Aspects des constructions**

#### Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

#### Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les teintes trop vives et trop sombres sont interdites ainsi que les éléments brillants et/ou réfléchissants. L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en

œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.

#### Toitures

Les éléments de surfaces posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit, ...) doivent être affleurant au pan du toit ou intégrés harmonieusement en toiture.

#### **Teinte :**

Les toitures terrasses doivent faire de préférence l'objet d'une valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique, ...).

#### Autres éléments

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumis à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

#### **4/ Clôtures**

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

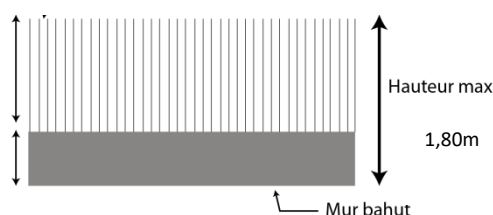
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

- **Sur voies (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle. Le mur bahut et la grille doivent respecter



UCb

UB

UM

UC

UD

**UA**

UE

A

N

une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.

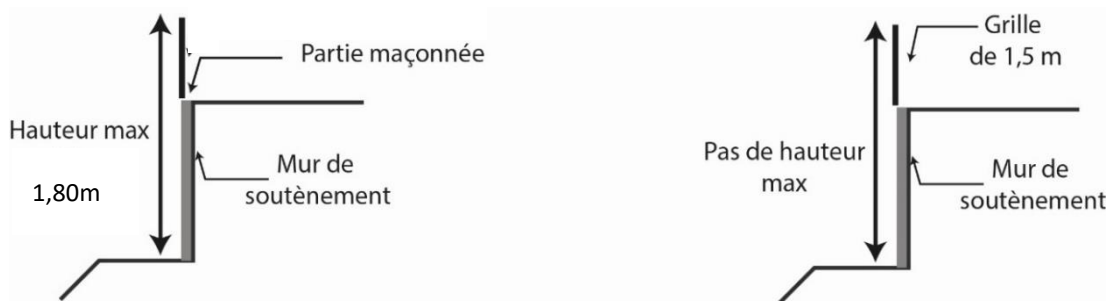
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,80m.

Tout système occultant portant atteinte au paysage environnant est interdit.

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,50m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille de hauteur de 1,50m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes, etc.).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 3m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.



UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## 5/ Performance énergétique

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation, les dérogations aux règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur du bâti sont autorisées. Dans ce cadre et à la condition que l'aspect extérieur du dispositif réponde aux objectifs de qualité fixés à l'alinéa 3 de l'article 5, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'implanter :

- dans la limite de 30 cm, en saillie de la façade dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives ou via une surélévation du toit ;
- via une surélévation du toit dans la limite de 30 cm de la hauteur maximale prévue à l'alinéa 5 de l'article 4.

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Les projets présentant une surface de plancher supérieure à 5000m<sup>2</sup> devront comprendre 20% de bâtiments à énergie positive.

## ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Non réglementé.

### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

UCb

UB

UM

UC

UD

**UA**

UE

A

N

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les revêtements de sol des espaces de stationnement seront en matériaux poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## **ARTICLE UA7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UA8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales afin de permettre l'infiltration à la parcelle.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

**UA**

UE

A

N

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries, avec une longueur minimum de 50m, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

### **3/ Mobilité douce**

L'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée à ce réseau.

Les extensions de réseau doivent impérativement se faire en séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension ou encore de sa mise en conformité, l'autorisation de construire peut être refusée.

Sont également considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

### ***Eaux pluviales***

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

### **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **4/ Télécommunication**

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré

UCb

UB

UM

UC

UD

**UA**

UE

A

N

- UCb
- UB
- UM
- UC
- UD
- UA
- UE**
- A
- N

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### PREAMBULE

La zone UE couvre les zones à vocation d'équipements publics.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UE1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	logement			
	hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
	industrie			

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

## ARTICLE UE2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

### Sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

### Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Dans la zone UE, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5m.

Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou l'intérêt collectif ;

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles UE5 (clôtures) et UE6 (qualité des espaces libres).

#### **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout du toit maximale est fixée à 12m.

La hauteur totale maximale est fixée à 14m.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

**UE**

A

N

## ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais sont interdits à moins de 2m des limites séparatives.

Au-delà, la hauteur des remblais ne doit pas excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais d'une hauteur de plus de 0,5m sont interdits à moins de 2m des limites séparatives, sauf pour l'aménagement d'accès. Les déblais sur limites séparatives devront être accompagnés de murs de soutènement.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

### **3/ Aspects des constructions**

#### Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les ouvertures en façades doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leurs dimensions.

#### Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. Les éléments brillants sont interdits. L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ou protégés est à éviter. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et que cela ne soit pas de nature à compromettre l'insertion du projet dans le site.



### Toitures

Les éléments de surfaces posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit, ...) doivent être affleurant au plan du toit ou intégrés harmonieusement en toiture.

#### **Teinte :**

Les toitures terrasses doivent faire de préférence l'objet d'une valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique, ...).

### Autres éléments

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumis à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

## **4/ Clôtures**

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

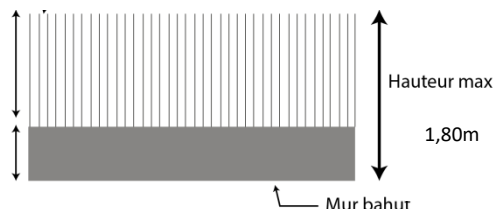
Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

- **Sur voies (publique ou privée) ou emprise publique :**

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un mur bahut sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle. Le mur bahut et la grille doivent respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,80m.



Tout système occultant portant atteinte au paysage environnant est interdit.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

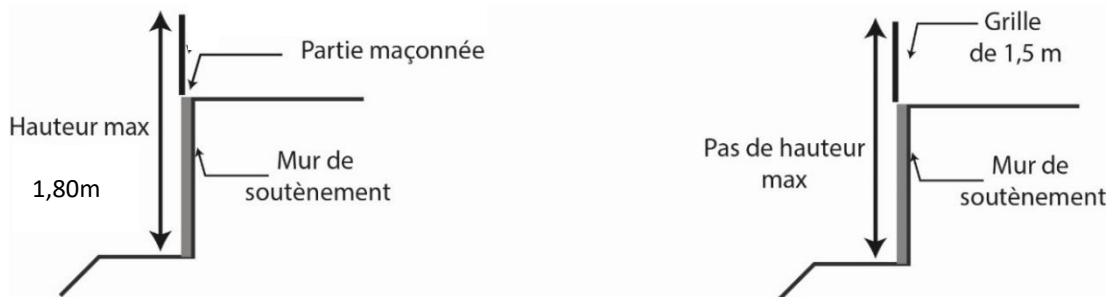
A

N

La hauteur des clôtures est calculée à partir de la voie ou de l'emprise publique.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80m, la hauteur cumulée du mur de soutènement et de la partie maçonnée de la clôture ne doit pas être supérieure à 1,80m.

En présence d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,50m, la clôture doit uniquement être composée d'une grille de hauteur de 1,50m maximum surmontant le mur de soutènement et devant jouer le rôle de garde-corps.



Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

La végétalisation des clôtures est recommandée (doublement par une haie de préférence composée d'essences locales variées, utilisation de plantes grimpantes, etc.).

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- **Sur limites séparatives :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80m.

La hauteur est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur ou de la construction d'un mur, la hauteur est calculée à partir du fond voisin ;
- En cas d'autres dispositifs de clôture non occultant, la hauteur est calculée à partir du fond le plus haut.

## 5/ Performance énergétique

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

**UE**

A

N

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie.

Un dépassement de 10% des règles relatives au gabarit peut être autorisé pour les constructions neuves ou extension faisant preuve d'exemplarité énergétique de type BEPOS, sous réserve d'intégration paysagère et patrimoniale et que le bâtiment ne dépasse pas une consommation énergétique supérieure à 100kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette exemplarité énergétique doit être justifiée par une attestation signée d'un organisme certificateur conformément à l'article R 431-18 du Code de l'Urbanisme.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur peut ne pas être possible ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront soit réutiliser les conduits et souches de cheminée existantes lorsque cela est possible, soit être maçonnées et enduites s'il est nécessaire d'en créer une nouvelle.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe.

Sur les toitures principales, ils ne pourront excéder 25% de la surface de la pente du toit concernée sauf pour les constructions nouvelles où ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent.

Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

**UE**

A

N

## ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Coefficient de biotope (CBS) et de pleine terre

Non réglementé.

### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les revêtements de sol des espaces de stationnement seront en matériaux poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## ARTICLE UE7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

**UE**

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

**UE**

A

N

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UE8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales afin de permettre l'infiltration à la parcelle.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

En cas de division parcellaire, les accès devront être mutualisés avec un aménagement intégrant un triangle de visibilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

#### 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

**UE**

A

N

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries, avec une longueur minimum de 50m, devront :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes actifs (piétons, vélos, etc.) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- comprendre du stationnement sur voie ;
- avoir une largeur minimale de 6m pour les voies à sens unique et 10m pour les voies à double sens.

### **3/ Mobilité douce**

L'enrobée des pistes cyclables de type voie verte devra être un revêtement poreux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

## **ARTICLE UE9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

### **1/ Alimentation en eau potable**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

UCb

Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée à ce réseau.

UB

Les extensions de réseau doivent impérativement se faire en séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

UM

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension ou encore de sa mise en conformité, l'autorisation de construire peut être refusée.

UC

Sont également considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

UD

UA

**UE**

### ***Eaux pluviales***

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

### **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **4/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré

### **5/ Ordures ménagères**

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des

A

N



caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

**UE**

A

N

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

**UE**

A

N

### Titre 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### PREAMBULE

La zone A (agricole) correspond à la zone agricole. L'objectif de cette zone est de protéger l'activité agricole du secteur tout en permettant son évolution. Les nouvelles constructions sont interdites excepté lorsqu'elles sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE A1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		(*)	
	exploitation forestière			
Habitation	logement			(1)
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			(2)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

U

U

UA

UE

**A**

N

	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(\*) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont limitées à une surface de plancher maximum de 80m<sup>2</sup> et l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

(1) La réhabilitation des constructions existantes est autorisée sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Les extensions des bâtiments d'habitation ne doivent pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

La construction d'annexes est limitée à 30 mètres carré de surface de plancher totale à partir de la date d'approbation du PLU, avec une taille maximale de 20 mètres carré par annexe. Les piscines sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup>. La totalité des annexes et des piscines devra être implantée dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions) et demeure possible sur une zone différente de la zone du bâtiment d'habitat concerné. Un garage pourra se situer plus loin de l'habitation principale s'il est situé au plus près de la voirie de desserte du tènement, mais dans un périmètre de 100m autour de la construction principale.

(2) Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## ARTICLE A2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et celles autorisées sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à conditions qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'agriculture et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics de type RTE

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

**A**

N

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies départementales.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin ;
- les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport au bassin, de préférence en second rideau.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles A5 (clôtures) et A6 (qualité des espaces libres).

#### **3/ Emprise au sol**

UCb

UB

UM

U

U

UA

UE

A

N

Les nouvelles constructions à vocation agricole de type siège d'exploitation pourront atteindre au maximum une surface de plancher de 150m<sup>2</sup>.

Les piscines, bassins et margelles compris, sont limitées à une surface de 60m<sup>2</sup>.

#### 4/ Hauteur

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments agricoles est fixée à 10m maximum. La hauteur totale des bâtiments agricoles est fixée à 12m maximum.

La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 7m maximum. La hauteur totale des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 9m maximum.

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions des constructions existantes ne doivent pas dépasser 7m, . Si la hauteur du bâti existant dépasse cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur à l'égout du toit des annexes à l'habitation est fixée à 3,5 mètres maximum.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics et
- Les bâtiments de types silo dans une limite de 20 mètres de hauteur maximum et sur une limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée à l'échelle du projet.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

### ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

## **2/ Aspects des constructions**

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Ces règles ne s'imposent pas aux silos, annexes, tunnels, serres ou installations particulières nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles.

### Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

### Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

### Ouvertures et systèmes d'occultation

Non règlementé

### Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux doit être soigné et adapté afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille.

UCb

UB

UM

U

U

UA

UE

A

N



### Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à double pente. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les toitures monopans sont autorisées sur les bâtiments agricoles.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les annexes.

### **3/ Clôtures**

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures agricoles sont autorisées. Les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies plantées.

Les clôtures de haies vives d'essences locales sont recommandées. Les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 1,5 mètre.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

### **4/ Performance énergétique**

Pour les constructions neuves, il est imposé l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables à des fins d'autoconsommation ou de distribution dans un réseau de récupération de l'énergie produite. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments non

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

consommateurs d'énergie qui ne sont techniquement et/ou économiquement pas raccordables à un réseau de récupération de l'énergie produite.

UB

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet, en dérogeant aux règles de hauteur et de gabarit, respecte toutefois une insertion en harmonie avec les formes urbaines et les paysages environnants.

UM

U

U

UA

UE

A

Les réhabilitations ainsi que les travaux de démolition/reconstruction de bâtiment, quel qu'en soit la destination, ont obligation de répondre à des critères de performances énergétiques correspondant à un label d'exemplarité énergétique et/ou environnementale. Cette exigence doit être justifiée par une attestation délivrée par un maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, conformément à l'article R. 431-18 du CU.

Les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

N

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront être maçonnées et enduites.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe. Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent. Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## ARTICLE A7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

1/ Stationnement pour véhicules motorisés

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile/engin
Activité agricole	bâtiment	adapté aux besoins
	logement	1 place par tranche de 40 mètres carré de surface de plancher de logement
Habitation	agrotourisme	1 place par logement agrotouristique

UCb

UB

UM

U

U

UA

UE

**A**

N

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

#### 2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

#### 3/ Mobilité douce

Non règlementé

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

U

U

UA

UE

**A**

N

## ARTICLE A9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

### **1/ Alimentation en eau potable**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

### **2/ Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée à ce réseau.

Les extensions de réseau doivent impérativement se faire en séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension ou encore de sa mise en conformité, l'autorisation de construire peut être refusée.

Sont également considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

#### ***Eaux pluviales***

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

### **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **4/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré

### **5/ Ordures ménagères**

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

**A**

N

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### PREAMBULE

La zone N (naturelle) est une zone de protection des espaces naturels, elle vise à conserver les richesses environnementales des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques, d'enjeux de paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle prend également en compte les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de ces activités.

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE N1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			(1)
	exploitation forestière			
Habitation	logement			(2)
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	hébergement hôtelier et touristique			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			(3)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			



	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) Seules les extensions des bâtiments agricoles existants sont autorisées et limitées à 20% de la surface de la construction existante à condition que l'extension réalisée n'entrave pas la fonctionnalité écologique et naturelle du terrain sur lequel elle s'implante.

(2) La réhabilitation des constructions existantes est autorisée sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière.

Les extensions des bâtiments d'habitation ne doivent pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m<sup>2</sup> de l'emprise au sol totale. .

La construction d'annexes est limitée à 30 mètres carré de surface de plancher totale à partir de la date d'approbation du PLU, avec une taille maximale de 20 mètres carré par annexe. Les piscines sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup>. La totalité des annexes et des piscines devra être implantée dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions) et demeure possible sur une zone différente de la zone du bâtiment d'habitat concerné. Un garage pourra se situer plus loin de l'habitation principale s'il est situé au plus près de la voirie de desserte du tènement, mais dans un périmètre de 100m autour de la construction principale.

(3) Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## ARTICLE N2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

### Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles citées ci-dessous.

### Sont autorisés sous conditions :

- La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte à condition que ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité du site.
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

U

U

UA

UE

A

N

aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics de type RTE.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies départementales.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin ;
- les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport au bassin, de préférence en second rideau.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles N5 (clôtures) et N6 (qualité des espaces libres).

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

U

U

UA

UE

A

N

### 3/ Hauteur

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments sylvicoles est fixée à 10m maximum. La hauteur totale des bâtiments sylvicoles est fixée à 12m maximum.

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions des constructions existantes ne doivent pas dépasser 7m, . Si la hauteur du bâti existant dépasse cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur à l'égout du toit des annexes à l'habitation est fixée à 3,5 mètres maximum.

Cette règle ne s'applique pas pour les locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

## ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

### 2/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

#### Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

#### Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

#### Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux doit être soigné et adapté afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille.

#### Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à double pente. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les toitures monopans sont autorisées sur les bâtiments agricoles.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les annexes.

### **3/ Clôtures**

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

U

U

UA

UE

A

N

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures agricoles sont autorisées. Les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies plantées.

Les clôtures de haies vives d'essences locales sont recommandées. Les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 1,5 mètre.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

#### **4/ Performance énergétique**

Les réhabilitations ainsi que les travaux de démolition/reconstruction de bâtiment, quel qu'en soit la destination, ont obligation de répondre à des critères de performances énergétiques correspondant à un label d'exemplarité énergétique et/ou environnementale. Cette exigence doit être justifiée par une attestation délivrée par un maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, conformément à l'article R. 431-18 du CU.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

### **ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;

- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## ARTICLE N7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1/ Conditions d'accès aux voies

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

#### 2/ Voirie

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

### ARTICLE N9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

#### 1/ Alimentation en eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable.

UCb

UB

UM

U

U

UA

UE

A

N



Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

## **2/ Assainissement**

### ***Eaux usées***

Toute construction ou installation générant des eaux domestiques doit être raccordée à ce réseau.

Les extensions de réseau doivent impérativement se faire en séparatif. Il est formellement interdit, à quel niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension ou encore de sa mise en conformité, l'autorisation de construire peut être refusée.

Sont également considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

### ***Eaux pluviales***

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

UCb

UB

UM

UC

UD

UA

UE

A

N

UCb

UB

UM

U

U

UA

UE

A

N

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

### **3/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

### **4/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Le raccordement au réseau de télécommunication doit être obligatoirement enterré

### **5/ Ordures ménagères**

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.