

# GRAND ANNECY

## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'ÉPAGNY METZ-TESSY (secteur Metz-Tessy)



# Règlement

Approbation : 29 juin 2017  
modification n°1 – février 2025

Dossier certifié conforme par la Présidente et annexé à la présente délibération n° DEL-2025-26 du Grand Annecy du 13 février 2025 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Epagny Metz-Tessy, secteur Metz-Tessy

■ 4

La Présidente,

Frédérique LARDET.



## SOMMAIRE :

### Préalable :

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation (pièce n°2 du PLU).
- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'urbanisme).

### Zones urbaines

Zone Ua : zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village de Tessay et du bourg de Metz.....	4
Secteur Uaz, correspondant au bâti traditionnel existant dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde.....	4
Zone Ub : zone de confortement du centre-village et de Metz .....	20
Zone Uc : zone à vocation principale d'habitat de moyenne densité .....	37
Zone Ud : zone périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité.....	54
Zone Ue : zone d'équipements publics et d'intérêt collectif.....	70
Secteur Uez, correspondant aux équipements prévus dans la ZAC de la Bouvarde.....	70
Zone Ux : zone d'accueil des activités économiques .....	81
Secteur Uxc, correspondant au secteur spécialisé d'accueil de surfaces commerciales.....	81
Secteur Uxi, correspondant au secteur spécialisé de la zone industrielle des Îles .....	81
Secteur Uxz, correspondant aux sites d'activités inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde.....	81
Secteur Uxd, correspondant au site industriel pouvant muter vers l'habitat. ....	81
Zone Uz : zone d'infrastructures de transports .....	96
Secteur Uz1, correspondant aux sites d'implantation des bâtiments liés à l'exploitation des infrastructures de transports.....	96

### Zones à urbaniser

Zone 1AU (indicée) : zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement et de programmation .....	102
Zone 2AU : zone non équipée à urbaniser à moyen et long terme .....	107

## Zones agricoles

Zone A : zone agricole.....	110
Secteur Agv, secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.....	110

## Zones naturelles

Zone N : zone naturelle .....	121
Secteur Ne, secteur à vocation unique à accueillir des ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ....	121
Secteur Nea, secteur à vocation unique à accueillir des ouvrages et infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'aéroport.....	121
Secteur Np, secteur de parc correspondant à l'accueil des activités de loisirs et de détente en milieu urbain.....	121
Secteur Ns, secteur de protection des espaces naturels sensibles identifiés (ZNIEFF, zones humides).....	121
Secteur Na, secteur à usage agricole périurbain. ....	121
Secteur Ntc, secteur lié au futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS). ....	121
Secteur Nm, secteur d'accueil de dépôt de matériaux inertes.....	121

Lexique .....	132
Reculs par rapport aux ruisseaux .....	137
Lucarnes - Jacobines .....	138
Palette végétale.....	139
Nuancier communal.....	140

**Nota : les schémas illustratifs des règles sont indiqués à titre indicatif (non opposables).**

## **ZONE Ua** : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de TESSY

**secteur Uaz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

### **ZONE UA : ZONE DE BÂTI TRADITIONNEL ET D'HABITAT DENSE DU CENTRE-VILLAGE DE TESSY ET DU BOURG DE METZ**

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs d'habitat traditionnel du centre-village et de TESSY, reconnus comme ensembles bâtis à forte valeur identitaire et patrimoniale.

Les règles définies dans cette zone ont également pour objectif d'en préserver et d'en valoriser le caractère traditionnel. Il s'agit également de favoriser au sein de ces secteurs la mixité urbaine (commerces, services de proximité) et de renforcer l'animation.

Cette zone comprend aussi :

**Secteur Uaz, correspondant au bâti traditionnel existant dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde.**

#### DISPOSITION GENERALE :

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe**, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Sont interdits :**

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les entrepôts.

##### **Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,

- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non)
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du

## **ZONE Ua** : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tessy

### **secteur Uaz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.

- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1- RAPPEL**

##### **Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

##### **Les démolitions sont soumises à permis.**

#### **2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- **L'habitat :**
- Pour le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme : se référer à la servitude mentionnée au plan de zonage.
- Dans les autres cas : au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme créant plus de 500 m2 de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de

logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

- **L'artisanat, les commerces, les bureaux et services autorisés (à condition qu'il s'agisse d'une activité de proximité) :**
  - Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
  - Leur surface sera limitée à 450 m2 maximum par unité d'activité.
- **Les annexes :**
  - Trois annexes maximum (accolées ou non) par logement + une piscine par logement.
- **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, la diversité commerciale devra être préservée :**
  - Les rez-de-chaussée en interface de la voie publique devront être destinés à cet effet. Par ailleurs, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants sera interdit.
- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement :**
  - La réhabilitation sans extension volumétrique à l'exception des légères adaptations autorisées à l'article 11, sans annexe accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
  - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

## ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

### 3.1. DISPOSITIONS GENERALES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 3.2. ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Sauf impossibilité technique, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu : soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division ; soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : Se référer complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### 3.3. VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plateforme de 6m minimum (dont trottoir). Toutefois, ce minimum pourra être réduit si un plan de circulation particulier justifie une largeur moindre (voie en sens unique, ...). La pente ne devra pas excéder 15 %. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

## ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

### 4.2. EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.

## **ZONE Ua** : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tessy

### **secteur Uaz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
  - L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur
  - **Pour les piscines :**  
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
    - En présence du réseau d'eaux usées collectif :
      - Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.
      - En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
- des des surfaces perméables et/ou végétalisées : maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables ;
  - pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évaporation et évapotranspiration des pluies courantes ; seront exclusivement utilisées des solutions de faible profondeur, de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et jardins de pluie, permettant d'optimiser la filtration par les sols et privilégiant les dispositifs à ciel ouvert.

### **4.3. EAUX PLUVIALES**

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage eaux pluviales**. Elles s'appliquent, par la voie du présent règlement, à l'intégralité du territoire.

En complément des règles générales énoncées dans la présente sous-section, il est renvoyé à la notice et aux cartes du zonage eaux pluviales annexé au PLU.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des réseaux d'eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Pluies courantes :**

- Tout aménagement ou construction doit favoriser l'infiltration et/ou l'évaporation et l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

##### - **Pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographié spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographié spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - permettre un contrôle aisé des dispositifs qui doivent être totalement accessibles ; si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu ;
  - proscrire le raccordement des surverses des dispositifs de gestion aux ouvrages de collecte publics enterrés, pour ne pas surcharger le réseau public.

##### - **Pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.

## **ZONE Ua** : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tessy

**secteur Uaz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

### - Puits d'infiltration

- Les puits d'infiltration sont interdits pour :
  - la gestion des eaux de voirie (pour lesquelles seront privilégiées des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un meilleur abattement des polluants),
  - la gestion des pluies courantes,
  - n'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.
- En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition que :
  - un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
  - soit conservée une épaisseur minimale d'un mètre de zone non-saturée entre le fond du puits et le toit de la nappe,
  - soit évitée l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

### - Prescriptions particulières

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières seront prises pour les problématiques d'infiltration, de prévention des risques de pollution et de préservation des zones humides.
- Il est renvoyé au zonage eaux pluviales annexé au règlement du PLU s'agissant des règles et recommandations opposables dans ces hypothèses.

### 4.4. ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

### 4.5. ORDURES MENAGERES

- **Collecte**  
L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.
- **Stockage**  
Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé.

### 4.6. TRI SELECTIF

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

### ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

**6.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons propres aux opérations n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m.
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

**6.2. IMPLANTATION**

**Les constructions pourront être implantées :**

- o Soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'axe de la voie.
- o Soit jusqu'en limite des emprises publiques et des voies si la construction libère un passage piéton sous arcade d'un minimum de 2 m.

**6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

**Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite des emprises publiques et des voies à conditions :

- o Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Que la longueur cumulée de leurs façades en interface avec les emprises publiques et les voie ne dépassent pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.
- o Que les voiries concernées desservent un maximum de 10 logements.

**En secteur Uaz :**

- Les constructions ou parties de construction, tant en sous-sol qu'en élévation, doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation inscrits sur le plan de détail de la zone joint au dossier.
- L'extension d'un bâtiment ne pourra se faire qu'à l'intérieur des emprises constructibles ainsi définies.

**ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

**7.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m.
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors

## **ZONE Ua** : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tessy

**secteur Uaz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

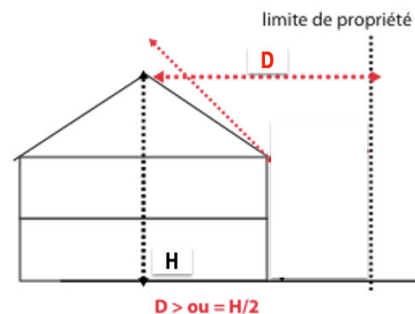
débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

### **7.2. IMPLANTATION**

- Si la hauteur, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, de la construction n'excède pas 8 mètres au faitage, les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites des propriétés voisines en tout point de la construction.
- Si la hauteur, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, de la construction excède 8 mètres au faitage, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de cette hauteur au faitage, en tout point de la construction
- Les constructions doivent être sur la limite de propriété dans le cadre ou d'un projet d'ensemble ou d'une construction mitoyenne.



**Retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction**

*Schéma explicatif*

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

#### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

#### **En secteur Uaz :**

- Les constructions ou parties de construction, tant en sous-sol qu'en élévation, doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation inscrits sur le plan de détail de la zone joint au dossier.
- L'extension d'un bâtiment ne pourra se faire qu'à l'intérieur des emprises constructibles ainsi définies.

**Les piscines (hors piscine couverte) :** elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

## ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tessay

secteur Uaz : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

### ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

#### 8.1. DISPOSITIONS GENERALES

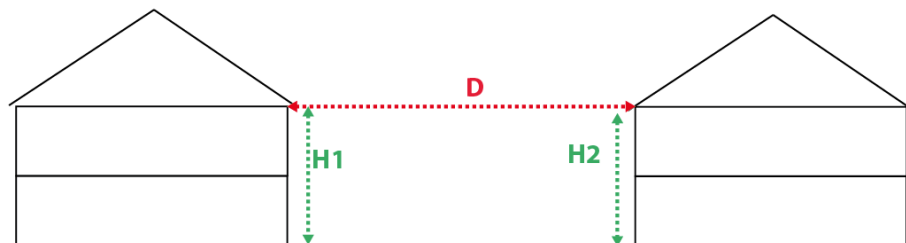
Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

#### 8.2. IMPLANTATION :

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit :

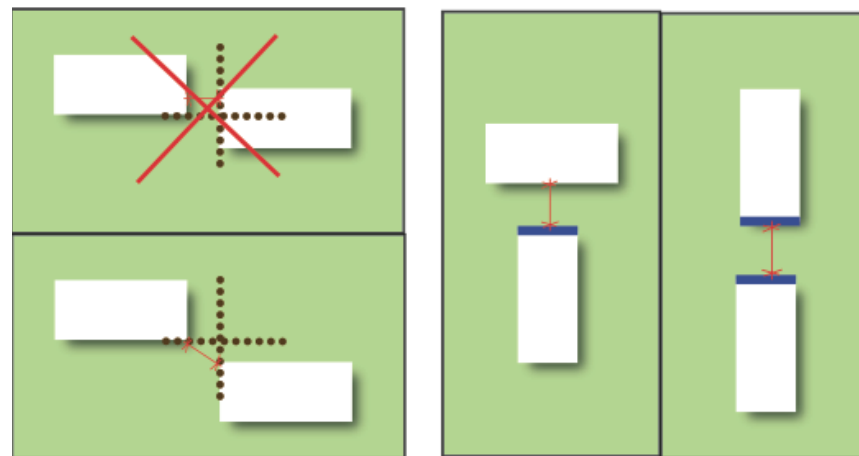
- Soit être au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions. La hauteur est calculée à la verticale en tout point de la façade concernée du bâtiment par rapport au terrain naturel.



Retrait au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions

Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Soit être au moins égal à 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.



Cas d'implantation en quinconce

Cas d'implantation avec un ou plusieurs mur pignon

..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe

■ Mur pignon des bâtiments principaux

Schéma illustratif (à titre indicatif)

#### 8.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.
- La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

### ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tassy

secteur Uaz : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

### ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

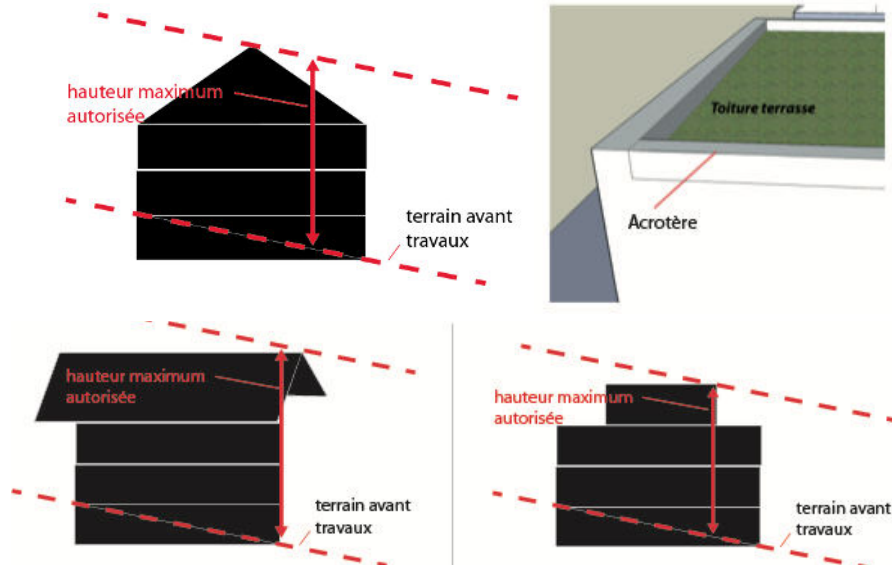


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles :

- dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.
- pour les cheminées.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

#### 10.2. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE :

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 7,50 m à la sablière ou à l'acrotère. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m (et rentrer dans le volume d'un toit double pente 50%) par rapport au droit de la façade du niveau inférieur.

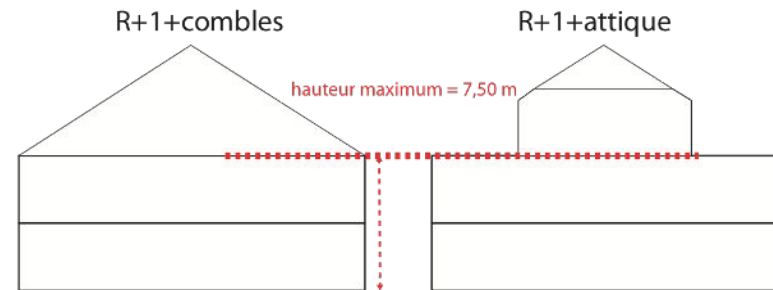


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées (à titre indicatif)

De plus, il pourra être imposé un niveau de rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel, pour des raisons de sécurité liées au PPR. Dans ce cas, les hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,30m.

#### 10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Pour les réhabilitations du bâti existant :** la hauteur maximum autorisée pourra être celle du bâtiment avant travaux.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** la hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une nécessité liée au fonctionnement du service.

**Pour les piscines :** en cas de couverture d'une piscine, la hauteur maximale autorisée est de 1,50 m (pour la couverture du bassin seul). Il pourra être

## **ZONE Ua** : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tussy

**secteur Uaz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

dérogé à cette hauteur dans la mesure où un projet architectural d'ensemble répondant aux prescriptions de l'article 11 sera présenté pour intégrer la construction destinée à couvrir la piscine concomitante au bâti environnant.

### **En secteur Uaz :**

- Se référer complémentairement au règlement graphique applicable sur le périmètre de la ZAC de la Bouvarde.
- Dans le cas d'extension des bâtiments existants : la hauteur des toitures-terrasses ne pourra excéder la cote ngf de la sablière de la construction concernée.

## **ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

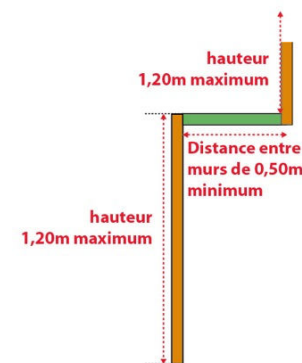
### **11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les exhaussements et affouillements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.

Les murs de soutènement sont autorisés si ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.



*Schéma explicatif*

#### **11.2.2- POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 :**

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.5. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,
- les toitures terrasse et toitures végétalisées sont interdites.
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.

## **ZONE Ua** : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tessy

**secteur Uaz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

### **11.2.3- SECTEURS TRADITIONNELS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour les constructions neuves, les réhabilitations, et les rénovations :

- Les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités.
- L'aspect des toitures devra respecter la morphologie urbaine environnante (pentes, ...). Ainsi, les toitures terrasses (y compris végétalisées) seront interdites (hors dispositions ci-dessous). Les toitures seront à deux pans minimum. Néanmoins, pour les extensions et les annexes accolées, un seul pan pourra être autorisé, selon le projet architectural.
- Toutefois, certaines toitures-terrasses sont autorisées jusqu'en R+1 maximum sous conditions :
  - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excèdent pas 25% de l'emprise totale comptée horizontalement de la toiture.
  - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).

Les clôtures existantes constituées de murs et murets traditionnels en pierre apparentes doivent être conservées à l'exception des percements indispensables.

Une haie vive pourra être imposée pour masquer une clôture grillagée le cas échéant.

### **11.2.4- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

*Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2 et 11.2.3.*

#### **Teinte :**

- Se référer au nuancier annexé au présent règlement.

#### **Aspect :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.
- L'aspect minéral des constructions doit être dominant en façade, mais l'utilisation de bois en faible proportion sera accepté.
- Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou de vérandas devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- Les menuiseries (encadrements et volets) doivent présenter une cohérence d'ensemble de teinte et de forme pour l'ensemble du bâtiment y compris en cas de réhabilitation.
- Les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits pour les garde-corps des balcons et des loggias.
- L'usage de panneaux solaires, en façade, est autorisé si ces derniers sont intégrés verticalement et regroupés dans le plan de la façade.
- Les façades des annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront présenter des façades d'aspect bois.

#### **Composition :**

- Les finitions en rondins sont interdites.
- Les constructions en madrier pleins apparents assemblé mi-bois (de type chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- Les façades des annexes implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture pour les façades qui bordent la propriété voisine.
- Pour les constructions présentant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, un dispositif (couvertine, « goutte d'eau », bavette, ...) devra protéger le chant des dalles de balcon et les arases supérieures des garde-corps maçonnés et des murs exposés aux intempéries. Sauf si l'aspect architectural ou l'usage le justifie, les escaliers, balcons, terrasses (hors terrasses au sol ou de plain pied) ou galeries doivent être couverts par un élément de toiture.

## **ZONE Ua** : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tessy

**secteur Uaz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

### **11.2.5- LINEAIRES DE FAÇADE :**

*Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2 et 11.2.3.*

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 45 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties correspondant aux stationnements semi-enterrés des constructions, si la hauteur ne dépasse pas 0.50m par rapport au terrain après travaux
- Les décrochés de façade, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

*Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.*

**Cette disposition ne s'applique pas en secteur Uaz.**

### **11.2.6- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

*Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2 et 11.2.3.*

#### **Teinte :**

- Se référer au nuancier annexé au présent règlement.

#### **Typologie :**

- Les toitures seront à deux pans principaux par linéaire de toiture.
- Pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture à un pan pourra être autorisée à condition que la hauteur ne dépasse pas la sablière du bâtiment principal.
- Les toitures-terrasses peuvent être autorisées jusqu'en R+1 maximum sous conditions définies en 11.2.3.
- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : isolation thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une épaisseur minimum de substrat de 40 cm et assurer la rétention d'eau.
- Pour les toitures-terrasses, les éléments techniques nécessaires devront être habillés afin de préserver l'aspect de « la cinquième façade ».
- Pour les constructions non closes, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : isolation thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une épaisseur minimum de substrat de 12 cm

#### **Pentes des toitures à pans :**

- La pente des toitures doit être comprise entre 60 et 100%.
- Toutefois, des pentes inférieures et les toitures plates pourront être admises pour les annexes (accolées ou non) ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- La pente de toitures des extensions ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront présenter une pente dans la continuité de la

## **ZONE Ua** : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tessy

**secteur Uaz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

construction existante ou des pentes inférieures au pourcentage autorisé pour les constructions principales.

### **Composition**

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. Les débords de toiture des annexes (accolées ou non) ne sont pas réglementés.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 10% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière
- Les croupes et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 60% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

### **Aspect :**

- L'aspect des toitures doit être déterminé en tenant compte de l'environnement bâti. Les aspects « ondulé », et « bardeau d'asphalte » sont interdits.
- Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaille) de teinte à dominante brune, ou en faible proportion, d'aspect cuivre ou zinc patinés, sauf dans le cas de toitures végétalisées lorsqu'elles sont autorisées.
- En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une partie d'un bâtiment divisé en plusieurs propriétés horizontales, la teinte dominante de la couverture du bâtiment devra être respectée pour conserver une unité d'ensemble.
- Les vitrages transparents en toiture sont autorisés pour les annexes accolées ou extensions ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les matériaux des toitures plates (hors cas de toiture végétalisée) doivent être d'aspect uniquement composé de bandes d'étanchéité de teinte unie ou en graviers.

- L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit, s'ils sont regroupés. Les panneaux solaires ne sont pas autorisés sur les toits végétalisés.
- Les paraboles doivent être dissimulées par tout moyen adapté et ne pas dépasser le faîtage. Leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée par bâtiment.

### **11.2.7- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

*Nota : pour les secteurs ou bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec les paragraphes 11.2.2 et 11.2.3.*

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.**

### **Hauteur :**

- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,80 m.

### **Composition :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant.
- Elles doivent être constituées :
  - par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, ajourées dans une proportion supérieure à 25% répartis de manière égale sur la hauteur et sans que les éléments pleins ne dépassent une largeur unitaire de 20 cm.
  - et/ou par des haies végétales
- Les haies végétales seront réalisées avec au minimum **3** essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la

## ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tessy

secteur Uaz : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

- Une haie vive pourra être imposée pour masquer une clôture grillagée le cas échéant.

### Teinte :

- Les clôtures (à l'exception des murs et murets et des haies végétales) doivent être de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre ou bois naturel.

## ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. DISPOSITIONS GENERALES :

#### Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- Pour les opérations d'habitat de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

#### Modalités de réalisation :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation,

### 12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>HABITAT (CONSTRUCTION NEUVE OU RECONSTRUCTION)</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.</li><li>• Dans le cadre de la réalisation d'une annexe non accolée, aucune place de stationnement n'est exigée.</li></ul>
<b>HABITAT (EXTENSION, REHABILITATION, RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE)</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existante + créée). Toutefois, il ne pourra être exigé plus de 2 places par logement dans les opérations présentant une taille moyenne minimum de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.</li></ul> Les places visiteurs et les places couvertes ne sont pas exigées.
<b>POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT DE PLUS DE 300 M2 DE SURFACE DE PLANCHER</b>	Pour les véhicules automobiles : <ul style="list-style-type: none"><li>• La moitié au moins des places sera couverte.</li><li>• Les places commandées sont interdites, l'accès à chaque place doit être autonome</li><li>• 10% des places, en plus des places obligatoires seront réalisées en places « visiteurs » non affectées.</li></ul>

## ZONE Ua : Zone de bâti traditionnel et d'habitat dense du centre-village et de Tessy

secteur Uaz : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

	Pour les vélos, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>
--	---

<b>ACTIVITES</b> <b>Hébergement hôtelier</b> <i>(hôtels et restaurants)</i>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 places de stationnement pour 3 chambres</li><li>• 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de bar</li><li>• 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de terrasse de restaurant ou de bar</li></ul>
<b>Bureaux – services</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé 2 places par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé : un (ou plusieurs) parkings à vélo devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Artisanat</b> <i>(à vocation de service de proximité uniquement)</i>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>
<b>Commerces</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul>

<b>EQUIPEMENT PUBLIC</b>	Les stationnements des véhicules automobiles et des 2 roues doivent répondre aux besoins de l'opération.
--------------------------	--

### Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une cave de 4 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réalisée.

### ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace libre non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une aire de jeux équipée pour enfants. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
- Les jardins peuvent être autorisés au sein de ces espaces verts.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences adaptées dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul de 4m minimum vis-à-vis des constructions principales, excepté vis-à-vis de la façade orientée Nord (plus ou moins 45°).
- Les végétaux devront respecter la hauteur minimum suivante lors de la plantation :
  - 3 mètres pour les arbres
  - 0.80 mètre pour les arbustes
- Pour toute opération d'habitat créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat (hors changements de destination, hors secteur Uaz) :
  - 25% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts communs hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum.
  - La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces communs demandés.
  - Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
  - Il devra être planté en moyenne un arbre de haute tige (se reporter à la liste des essences locales annexée au présent règlement) pour 4 places de stationnement avec une répartition harmonieuse.
- Pour toute opération créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat : un espace dédié au jardinage et au compostage doit être réservé et de taille adaptée à l'opération projetée.

**ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

**Éclairage extérieur des sites d'activités :**

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

**Pour les enseignes lumineuses :**

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse devra privilégier les économies d'énergie (par exemple LED ou équivalent).

**Pour les toitures végétalisées :**

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

**ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### ZONE UB : ZONE DE CONFORTEMENT DU CENTRE-VILLAGE ET DE METZ

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs à vocation d'habitat collectif de moyenne à forte densité en accompagnement du centre-village et de Metz. Les règles définies dans la zone ont pour objectif d'assurer la densification et l'animation du tissu urbain autour des centralités urbaines.

#### DISPOSITION GENERALE :

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe**, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Sont interdits :**

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les entrepôts.

**Dans les secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques :** les secteurs identifiés ne pourront pas accueillir de constructions.

##### **Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non)
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1- RAPPEL**

##### **Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

##### **Les démolitions sont soumises à permis.**

#### **2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

##### **L'habitat :**

- Pour le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme : se référer à la servitude mentionnée au plan de zonage.
- Dans les autres cas : au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

##### **L'artisanat, les commerces, les bureaux et services autorisés (à condition qu'il s'agisse d'une activité de proximité) :**

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Leur surface sera limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum par unité d'activité.

##### **Les annexes :**

- Trois annexes maximum (accolées ou non) par logement + une piscine par logement.

##### **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**

- il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

### **ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **3.2. ACCES**

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée au

regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- Sauf impossibilité technique, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu : soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division ; soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

### 3.3. VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plateforme de 6m minimum (dont trottoir). Toutefois, ce minimum pourra être réduit si un plan de circulation particulier justifie une largeur moindre (voie en sens unique, ...). La pente ne devra pas excéder 15 %. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

## ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

### 4.2. EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur
- **Pour les piscines :**  
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
  - En présence du réseau d'eaux usées collectif :
    - Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.
    - En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

### 4.3. EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage eaux pluviales**. Elles s'appliquent, par la voie du présent règlement, à l'intégralité du territoire.

En complément des règles générales énoncées dans la présente sous-section, il est renvoyé à la notice et aux cartes du zonage eaux pluviales annexé au PLU.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des réseaux d'eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - Pluies courantes :

- Tout aménagement ou construction doit favoriser l'infiltration et/ou l'évaporation et l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :
  - des des surfaces perméables et/ou végétalisées : maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables ;
  - pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évaporation et évapotranspiration des pluies courantes ; seront exclusivement utilisées des solutions de faible profondeur, de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et jardins de pluie, permettant d'optimiser la filtration par les sols et privilégiant les dispositifs à ciel ouvert.

##### - Pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :

- débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographié spécifique)
- période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographié spécifique)

- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - permettre un contrôle aisé des dispositifs qui doivent être totalement accessibles ; si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu ;
  - proscrire le raccordement des surverses des dispositifs de gestion aux ouvrages de collecte publics enterrés, pour ne pas surcharger le réseau public.

##### - Pluies exceptionnelles

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

##### - Puits d'infiltration

- Les puits d'infiltration sont interdits pour :
  - la gestion des eaux de voirie (pour lesquelles seront privilégiées des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un meilleur abattement des polluants),
  - la gestion des pluies courantes,
  - n'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.
- En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition que :

- un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
- soit conservée une épaisseur minimale d'un mètre de zone non-saturée entre le fond du puits et le toit de la nappe,
- soit évitée l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

### - Prescriptions particulières

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières seront prises pour les problématiques d'infiltration, de prévention des risques de pollution et de préservation des zones humides.
- Il est renvoyé au zonage eaux pluviales annexé au règlement du PLU s'agissant des règles et recommandations opposables dans ces hypothèses.

### 4.4. ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

### 4.5. ORDURES MENAGERES

- **Collecte**  
L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.
- **Stockage**  
Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé.

### 4.6. TRI SELECTIF

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

### ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons propres aux opérations n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

### 6.2. IMPLANTATION

**Les constructions pourront être implantées** : avec un recul minimum de 4 m par rapport à la limite du domaine public.

**Pour les constructions neuves, en bordure des routes départementales et hors agglomération** : un retrait de 25m minimum de l'axe des routes classées en 1<sup>ère</sup> catégorie (RD908b, RD1201, RD1203, RD14)

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

#### Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite des emprises publiques et des voies à conditions :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades en interface avec les emprises publiques et les voie ne dépassent pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.
- Que les voiries concernées desservent un maximum de 10 logements

## ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

### 7.1. DISPOSITIONS GENERALES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

### 7.2. IMPLANTATION

**Les constructions doivent respecter :**

- Soit un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

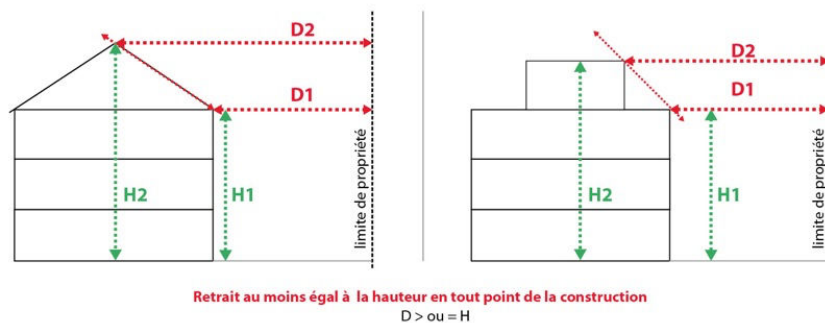


Schéma explicatif

- Soit être sur la limite de propriété dans le cadre ou d'un projet d'ensemble ou d'une construction mitoyenne.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

#### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- o Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

**Les piscines (hors piscine couverte) :** elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

## **ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

### 8.1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### 8.2. IMPLANTATION :

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit :

- Soit être au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions, sans être inférieure à 20 m. La hauteur est calculée à la verticale en tout point de la façade concernée du bâtiment par rapport au terrain naturel.

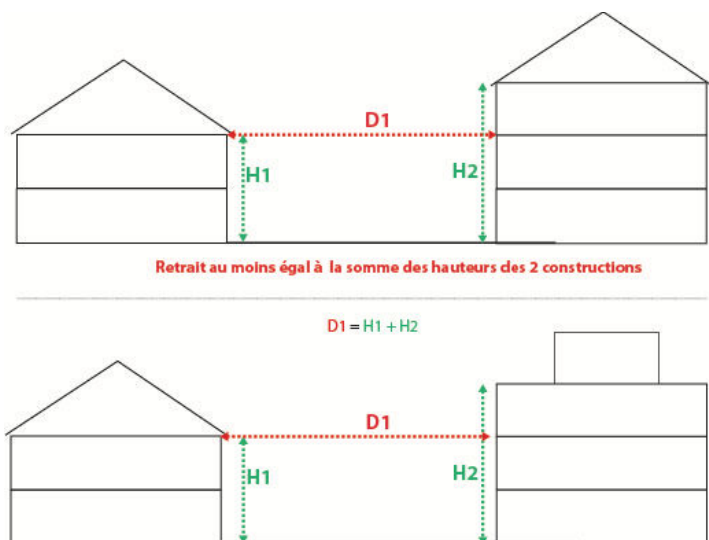
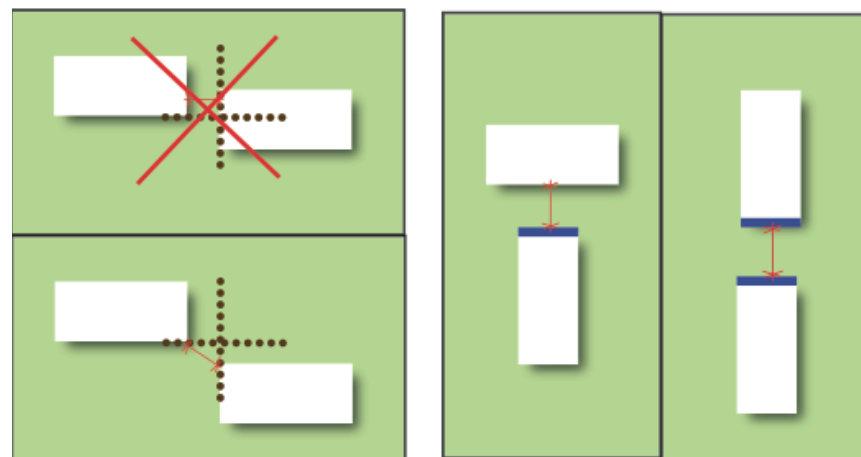


Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Soit être au moins égal à 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.



Cas d'implantation en quinconce

Cas d'implantation avec un ou plusieurs mur pignon

..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe

■ Mur pignon des bâtiments principaux

Schéma illustratif (à titre indicatif)

### 8.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.
- La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

La distance entre les constructions et leurs annexes non accolées devra être au moins égale 2m.

**ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1. DEFINITION :**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture **jusqu'à 1.5m** lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol **et d'une profondeur inférieure à 1.5m**
- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 m.
- Les locaux destinés aux deux-roues

*Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).*

*La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.*

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

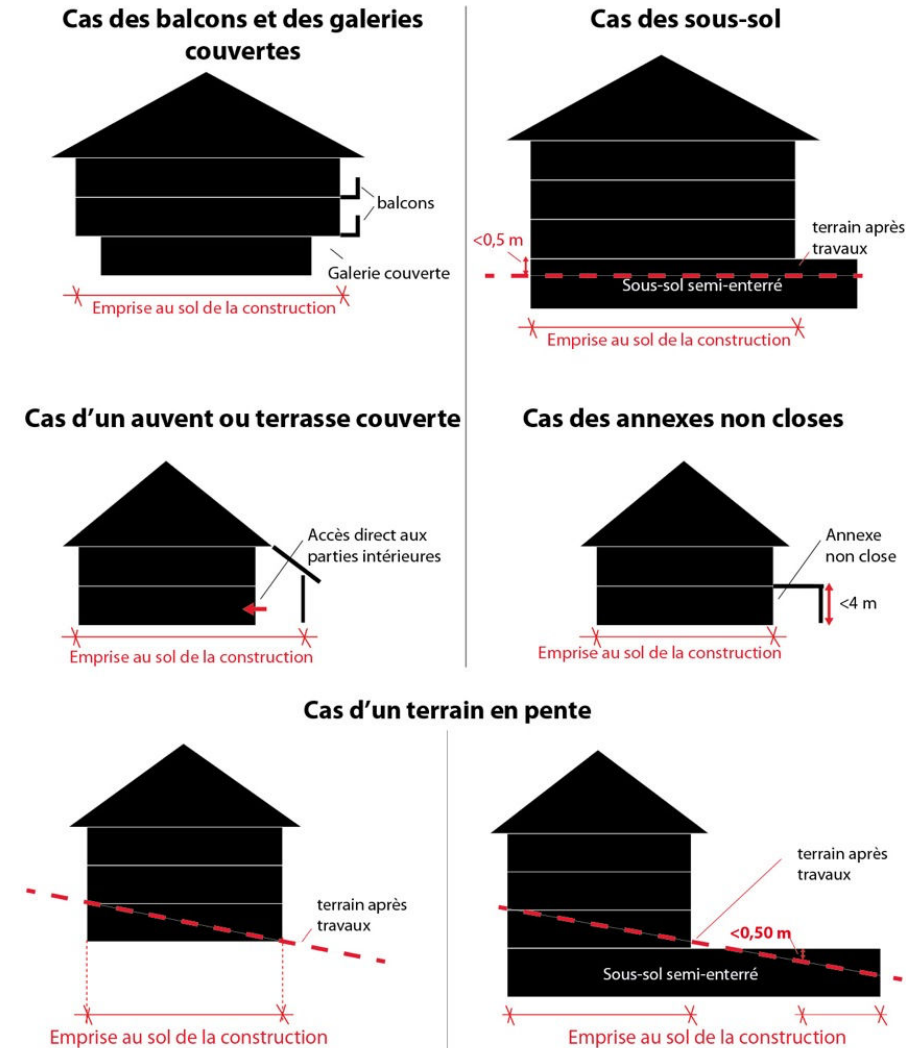


Schéma explicatif

### 9.2. EMPRISE AU SOL AUTORISEE :

Au regard des dispositions ci-dessus, le CES des constructions ne devra pas excéder 0,20.

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment existant. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

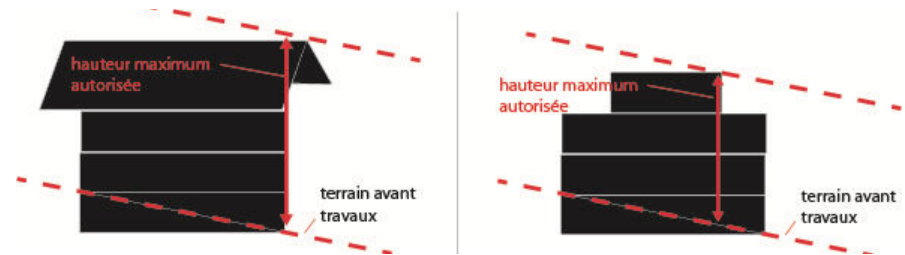
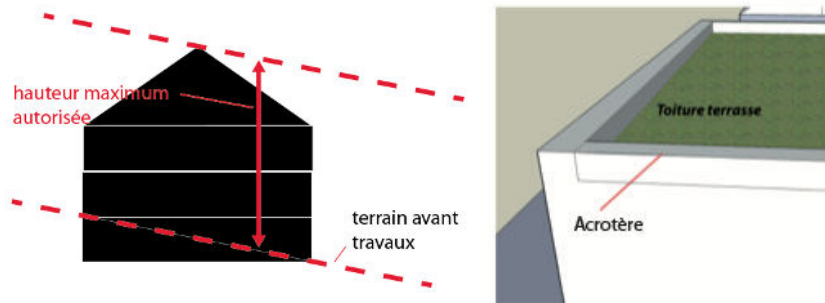


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles :

- dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.
- pour les cheminées.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

#### 10.2. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE :

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans : 12 m au faîtage et 9,30 m à l'intersection supérieure des plans de façade et de toiture (ou de l'attique).
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11 : 10,20 m à l'acrotère et 12 m à l'acrotère de l'attique.

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m (et rentrer dans le volume d'un toit double pente 50%) par rapport au droit de la façade du niveau inférieur.

### Cas des toitures à pans

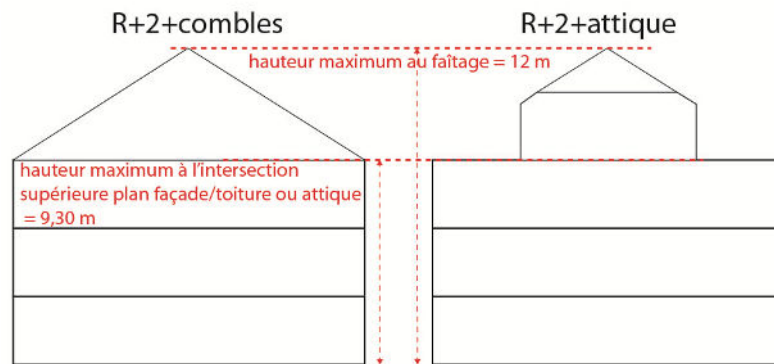


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures à pans (à titre indicatif)

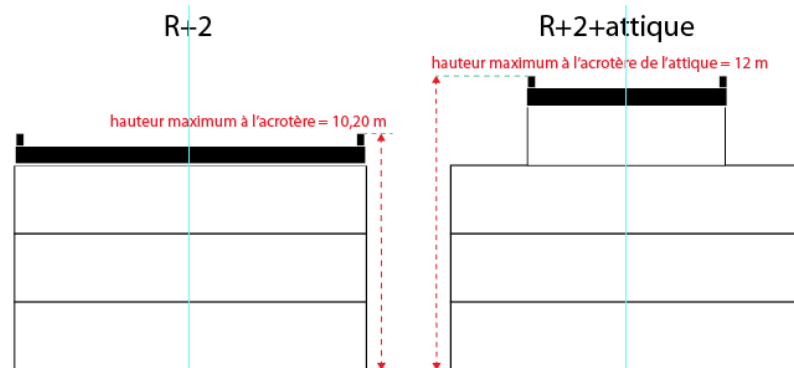


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures-terrasse (à titre indicatif)

De plus, il pourra être imposé un niveau de rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel, pour des raisons de sécurité liées au PPR. Dans ce cas, les hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,30m.

### 10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Pour les réhabilitations du bâti existant :** la hauteur maximum autorisée pourra être celle du bâtiment avant travaux.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** la hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une nécessité liée au fonctionnement du service.

**Pour les piscines :** en cas de couverture d'une piscine, la hauteur maximale autorisée est de 1,50 m (pour la couverture du bassin seul). Il pourra être dérogé à cette hauteur dans la mesure où un projet architectural d'ensemble répondant aux prescriptions de l'article 11 sera présenté pour intégrer la construction destinée à couvrir la piscine concomitante au bâti environnant.

## ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

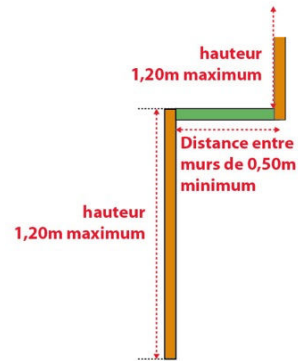
Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

### 11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### 11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

- Les exhaussements et affouillements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.
- Les murs de soutènement sont autorisés si ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.



• Schéma explicatif

### 11.2.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

#### Teinte :

- Se référer au nuancier annexé au présent règlement.

#### Aspect :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites sauf pour les menuiseries.
- Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou de vérandas devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

- Les menuiseries (encadrements et volets) doivent présenter une cohérence d'ensemble de teinte et de forme pour l'ensemble du bâtiment y compris en cas de réhabilitation.
- L'usage de panneaux solaires, en façade, est autorisé si ces derniers sont intégrés verticalement et regroupés dans le plan de la façade.
- Les façades des annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront présenter des façades d'aspect bois.

#### Composition :

- Les finitions en rondins sont interdites.
- Les constructions en madrier pleins apparents assemblé mi-bois (de type chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- Les façades des annexes implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture pour les façades qui bordent la propriété voisine.
- Pour les constructions présentant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, un dispositif (couvertine, « goutte d'eau », bavette, ...) devra protéger le chant des dalles de balcon et les arases supérieures des garde-corps maçonnés et des murs exposés aux intempéries. Sauf si l'aspect architectural ou l'usage le justifie, les escaliers, balcons, terrasses (hors terrasses au sol ou de plain pied) ou galeries doivent être couverts par un élément de toiture.

### 11.2.3- LINEAIRES DE FAÇADE :

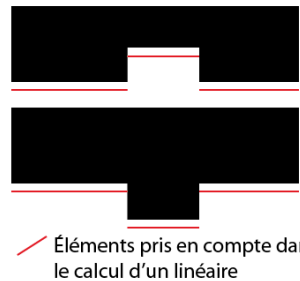
Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 45 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties correspondant aux stationnements semi-enterrés des constructions, si la hauteur ne dépasse pas 0.50m par rapport au terrain après travaux

- Les décrochés de façade, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



*Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.*

### 11.2.4- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

#### Teinte :

- Se référer au nuancier annexé au présent règlement.

#### Typologie :

- Les toitures seront à deux pans principaux par linéaire de toiture.
- Pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture à un pan pourra être autorisée à condition que la hauteur ne dépasse pas la sablière du bâtiment principal.
- Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées jusqu'en R+2 maximum sous conditions :
  - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excèdent pas **60%** de l'emprise au sol du bâtiment.
  - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : isolation

thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une épaisseur minimum de substrat de 40 cm et assurer la rétention d'eau.

- Pour les toitures-terrasses, les éléments techniques nécessaires devront être habillés afin de préserver l'aspect de « la cinquième façade ».

#### Pentes des toitures à pans :

- La pente des toitures doit être comprise entre 50 et 100%.
- Toutefois, des pentes inférieures (dont les toitures plates) pourront être admises pour les annexes (accolées ou non) ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- La pente de toitures des extensions ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront présenter une pente dans la continuité de la construction existante ou des pentes inférieures au pourcentage autorisé pour les constructions principales.

#### Composition

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. Pour les annexes (accolées ou non), la projection à l'horizontale de la somme des débords de toiture devra représenter au minimum 10% de la longueur du mur pignon comptée horizontalement.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 10% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière
- Les croupes et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 60% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

### Aspect :

- L'aspect des toitures doit être déterminé en tenant compte de l'environnement bâti. Les aspects « ondulé » et « bardeau d'asphalte » sont interdits.
- Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaille) de teinte à dominante brune, ou en faible proportion, d'aspect cuivre ou zinc patinés, sauf dans le cas de toitures végétalisées lorsqu'elles sont autorisées.
- En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une partie d'un bâtiment divisé en plusieurs propriétés horizontales, la teinte dominante de la couverture du bâtiment devra être respectée pour conserver une unité d'ensemble.
- Les vitrages transparents en toiture sont autorisés pour les annexes accolées ou extensions ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les matériaux des toitures plates (hors cas de toiture végétalisée) doivent être d'aspect uniquement composé de bandes d'étanchéité de teinte unie ou en graviers.
- L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit, s'ils sont regroupés. Les panneaux solaires ne sont pas autorisés sur les toits végétalisés.
- Les paraboles doivent être dissimulées par tout moyen adapté et ne pas dépasser le faitage. Leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée par bâtiment.

### **11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.**

### Hauteur :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à **0,80** m.

### Composition :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant.
- Elles doivent être constituées :
  - par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, ajourées dans une proportion supérieure à 25% répartis de manière égale sur la hauteur et sans que les éléments pleins ne dépassent une largeur unitaire de 20 cm.
  - et/ou par des haies végétales
- Les haies végétales seront réalisées avec au minimum 3 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.
- Une haie vive pourra être imposée pour masquer une clôture grillagée le cas échéant.

### Teinte :

- Les clôtures (à l'exception des murs et murets) doivent être de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre ou bois naturel.

**ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

**Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :**

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- Pour les opérations d'habitat de plus de 300 m2 de surface de plancher, l'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

**Modalités de réalisation :**

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
  - l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation,

**12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>HABITAT (CONSTRUCTION NEUVE OU RECONSTRUCTION)</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.</li> <li>• Dans le cadre de la réalisation d'une annexe non accolée, aucune place de stationnement n'est exigée.</li> </ul>
<b>POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT DE PLUS DE 300 M2 DE SURFACE DE PLANCHER</b>	Pour les véhicules automobiles : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié au moins des places sera couverte.</li> <li>• Les places commandées sont interdites, l'accès à chaque place doit être autonome</li> <li>• 10% des places, en plus des places obligatoires seront réalisées en places « visiteurs » non affectées.</li> </ul> Pour les vélos, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

<b>ACTIVITES Hébergement hôtelier (hôtels et restaurants)</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement pour 3 chambres</li> <li>• 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de bar</li> <li>• 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de terrasse de restaurant ou de bar</li> </ul>
<b>Bureaux – services</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé 2 places par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  Pour les vélos, il est exigé : un (ou plusieurs) parkings à vélo devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

<b>Artisanat</b> (à vocation de service de proximité uniquement)	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>Commerces</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
<b>EQUIPEMENT PUBLIC</b>	Les stationnements des véhicules automobiles et des 2 roues doivent répondre aux besoins de l'opération.

### Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une cave de 4 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réalisée.

### ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace libre non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une aire de jeux équipée pour enfants. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
- Les jardins peuvent être autorisés au sein de ces espaces verts.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences adaptées dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul de 4m minimum vis-à-vis des constructions principales, excepté vis-à-vis de la façade orientée Nord (plus ou moins 45°).
- Les végétaux devront respecter la hauteur minimum suivante lors de la plantation :
  - 3 mètres pour les arbres

- 0.80 mètre pour les arbustes
- Pour toute opération d'habitat créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors changements de destination) :
  - 25% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts communs hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum.
  - La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces communs demandés.
  - Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
  - Il devra être planté en moyenne un arbre de haute tige (se reporter à la liste des essences locales annexée au présent règlement) pour 4 places de stationnement avec une répartition harmonieuse.
- Pour toute opération créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat : un espace dédié au jardinage et au compostage doit être réservé et de taille adaptée à l'opération projetée.

### ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

### ARTICLE Ub 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Éclairage extérieur des sites d'activités :

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

### **Pour les enseignes lumineuses :**

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse devra privilégier les économies d'énergie (par exemple LED ou équivalent).

### **Pour les toitures végétalisées :**

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

### **ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### ZONE U<sub>c</sub> : ZONE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT DE MOYENNE DENSITE

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs d'habitat résidentiel de moyenne densité. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de préserver le caractère de la zone, d'assurer sa densification en laissant la possibilité de réalisation de formes urbaines plus dense de type individuel accolé ou habitat dit intermédiaire.

#### DISPOSITION GENERALE :

**Au titre de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme :** en cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe,** l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE U<sub>c</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Sont interdits :**

- Les industries,
- Les commerces,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

**Dans les secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques :** les secteurs identifiés ne pourront pas accueillir de constructions.

##### **Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non)
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1- RAPPEL**

##### **Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

**Les démolitions sont soumises à permis.**

#### **2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

##### **L'habitat :**

- Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute

opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

##### **• L'artisanat, les bureaux et services autorisés (à condition qu'il s'agisse d'une activité de proximité) :**

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Leur surface sera limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum par unité d'activité.

##### **• Les annexes :**

- Trois annexes maximum (accolées ou non) par logement d'une superficie cumulée maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par logement.

##### **• Dans les secteurs soumis à risques naturels forts au document graphique (zone rouge au PPR) :**

- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol, de même que les déblais-remblais et dépôts de matériaux sont interdits.

##### **• Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**

- Il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. DISPOSITIONS GENERALES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3.2. ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Sauf impossibilité technique, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu : soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division ; soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : Se référer complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

#### 3.3. VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plateforme de 6m minimum (dont trottoir). Toutefois, ce minimum pourra être réduit si un plan de circulation particulier justifie une largeur moindre (voie en sens unique, ...). La pente ne devra pas excéder 15 %. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

#### 4.2. EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur
- **Pour les piscines :**  
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
  - En présence du réseau d'eaux usées collectif :
    - Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.
    - En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

### 4.3. EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage eaux pluviales**. Elles s'appliquent, par la voie du présent règlement, à l'intégralité du territoire.

En complément des règles générales énoncées dans la présente sous-section, il est renvoyé à la notice et aux cartes du zonage eaux pluviales annexé au PLU.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des réseaux d'eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - **Pluies courantes :**

- Tout aménagement ou construction doit favoriser l'infiltration et/ou l'évaporation et l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :
  - des des surfaces perméables et/ou végétalisées : maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables

végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables ;

- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évaporation et évapotranspiration des pluies courantes ; seront exclusivement utilisées des solutions de faible profondeur, de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et jardins de pluie, permettant d'optimiser la filtration par les sols et privilégiant les dispositifs à ciel ouvert.

##### - **Pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographié spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographié spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - permettre un contrôle aisé des dispositifs qui doivent être totalement accessibles ; si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu ;
  - proscrire le raccordement des surverses des dispositifs de gestion aux ouvrages de collecte publics enterrés, pour ne pas surcharger le réseau public.

##### - **Pluies exceptionnelles**

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.

- Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

### - Puits d'infiltration

- Les puits d'infiltration sont interdits pour :
  - la gestion des eaux de voirie (pour lesquelles seront privilégiées des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un meilleur abattement des polluants),
  - la gestion des pluies courantes,
  - n'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.
- En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition que :
  - un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
  - soit conservée une épaisseur minimale d'un mètre de zone non-saturée entre le fond du puits et le toit de la nappe,
  - soit évitée l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

### - Prescriptions particulières

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières seront prises pour les problématiques d'infiltration, de prévention des risques de pollution et de préservation des zones humides.
- Il est renvoyé au zonage eaux pluviales annexé au règlement du PLU s'agissant des règles et recommandations opposables dans ces hypothèses.

## 4.4. ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## 4.5. ORDURES MENAGERES

### ○ **Collecte**

L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.

### ○ **Stockage**

Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé.

## 4.6. TRI SELECTIF

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons propres aux opérations n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

#### **6.2. IMPLANTATION**

**Les constructions pourront être implantées** : avec un recul minimum de 4 m par rapport à la limite du domaine public.

**Pour les constructions neuves, en bordure des routes départementales et hors agglomération** :

- 40 m minimum de l'axe des déviations d'agglomération et des routes express (RD3508)
- 25m minimum de l'axe des routes classées en 1<sup>ère</sup> catégorie (RD908b, RD1201, RD1203, RD14)

#### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

#### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite des emprises publiques et des voies à conditions :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades en interface avec les emprises publiques et les voie ne dépassent pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.
- Que les voiries concernées desservent un maximum de 10 logements

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

#### **7.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne

concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

### 7.2. IMPLANTATION

- Si la hauteur, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, de la construction n'excède pas 8 mètres au faitage, les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites des propriétés voisines en tout point de la construction.
- Si la hauteur, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, de la construction excède 8 mètres au faitage, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de cette hauteur au faitage, en tout point de la construction.

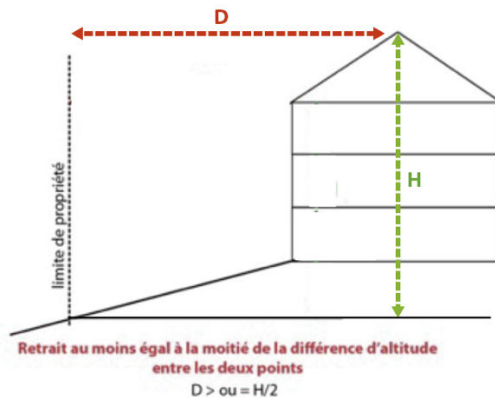


Schéma explicatif

- Les constructions doivent être sur la limite de propriété dans le cadre ou d'un projet d'ensemble ou d'une construction mitoyenne.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

#### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

**Les piscines (hors piscine couverte) :** elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

**Les murs de soutènement :** les murs et ouvrages de soutènement indépendants des constructions doivent respecter un recul minimum vis-à-vis des limites de propriété, égal à 1,5 fois leur hauteur en déblai et à 2 fois leur hauteur en remblai. En outre, ils doivent obligatoirement être végétalisés (plantes couvrantes et/ou grimpantes) pour en limiter l'impact visuel.

**ARTICLE U<sub>c</sub> 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

**8.1. DISPOSITIONS GENERALES**

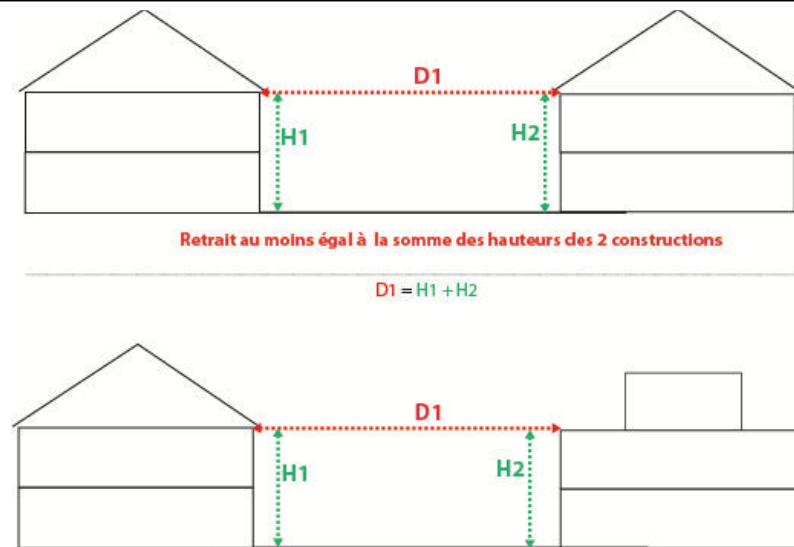
Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**8.2. IMPLANTATION :**

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit :

- Soit être au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions. La hauteur est calculée à la verticale en tout point de la façade concernée du bâtiment par rapport au terrain naturel.



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

- Soit être au moins égal à 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.

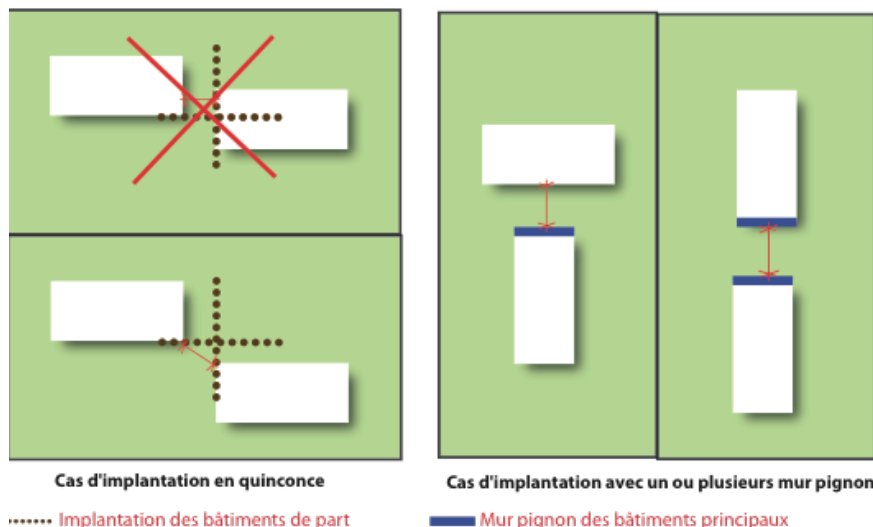


Schéma illustratif (à titre indicatif)

### 8.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.
- La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

La distance entre les constructions et leurs annexes non accolées devra être au moins égale 2m.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 9 : EMPRISE AU SOL

### 9.1. DEFINITION :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture **jusqu'à 1.5m** lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol **et d'une profondeur inférieure à 1.5m**
- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 m.
- Les locaux destinés aux deux-roues

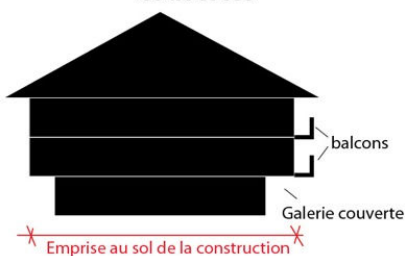
*Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).*

*La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.*

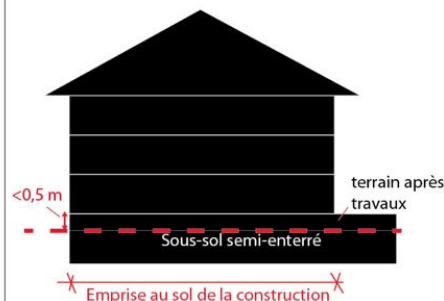
## ZONE U<sub>c</sub> : Zone à vocation principale d'habitat de moyenne densité

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

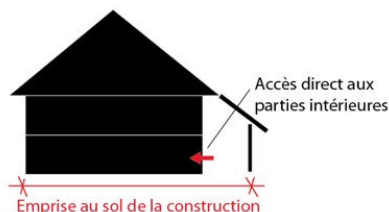
### Cas des balcons et des galeries couvertes



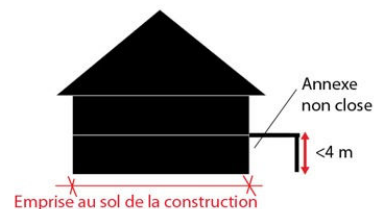
### Cas des sous-sol



### Cas d'un auvent ou terrasse couverte



### Cas des annexes non closes



### Cas d'un terrain en pente

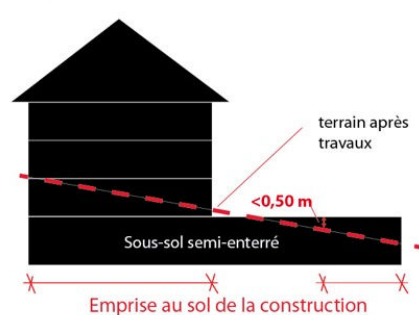
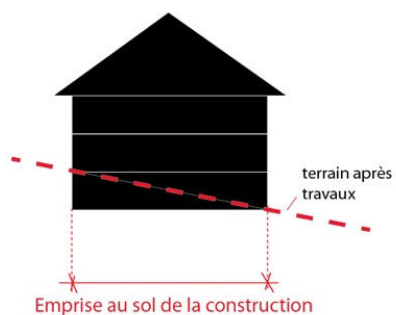


Schéma explicatif

### 9.2. EMPRISE AU SOL AUTORISÉE :

Au regard des dispositions ci-dessus, le CES des constructions ne devra pas excéder 0,20.

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

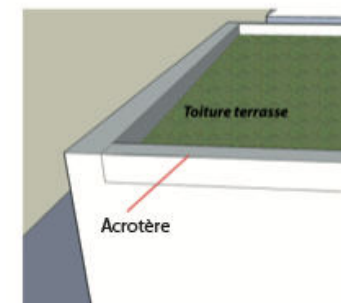
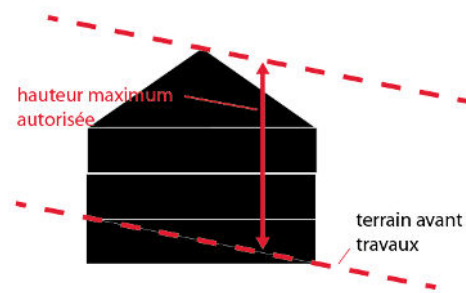
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment existant. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.



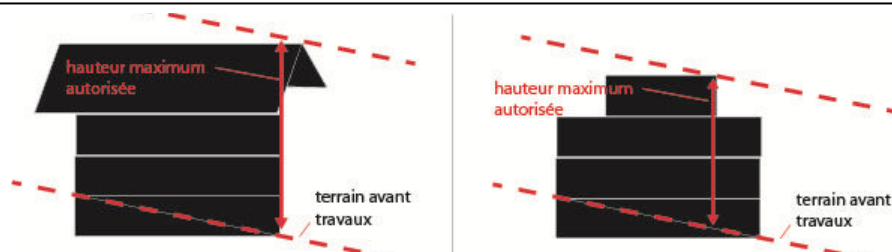


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles :

- dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.
- pour les cheminées.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

### 10.2. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE :

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 9 m au faîtage et 6,40 m à l'intersection supérieure des pans de toiture et de façade (ou de l'attique).
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, **7,30 m** à l'acrotère et 9 m à l'acrotère de l'attique.

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m (et rentrer dans le volume d'un toit double pente 50%) par rapport au droit de la façade du niveau inférieur.

### Cas des toitures à pans

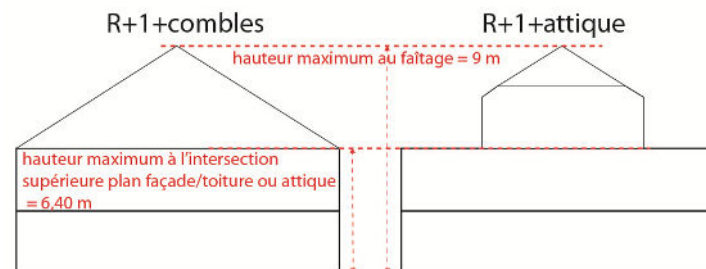


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures à pans (à titre indicatif)

### Cas des toitures terrasses

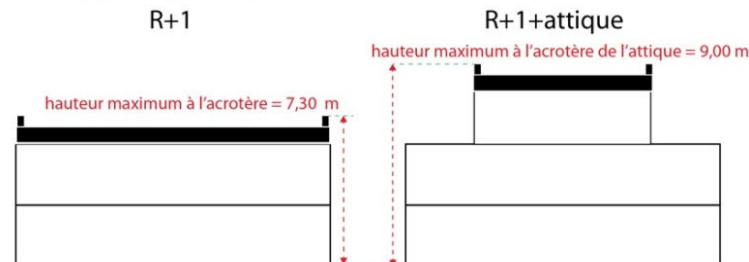


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures-terrasse (à titre indicatif)

De plus, il pourra être imposé un niveau de rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel, pour des raisons de sécurité liées au PPR. Dans ce cas, les hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,30m.

### 10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Pour les réhabilitations du bâti existant** : la hauteur maximum autorisée pourra être celle du bâtiment avant travaux.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : la hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une nécessité liée au fonctionnement du service.

**Pour les piscines** : en cas de couverture d'une piscine, la hauteur maximale autorisée est de 1,50 m (pour la couverture du bassin seul). Il pourra être dérogé à cette hauteur dans la mesure où un projet architectural d'ensemble répondant aux prescriptions de l'article 11 sera présenté pour intégrer la construction destinée à couvrir la piscine concomitante au bâti environnant.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 11 : ASPECT EXTERIEUR

#### 11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

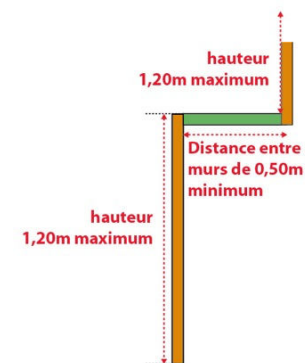
Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

#### 11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### 11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.
- Les murs de soutènement sont autorisés si ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Les terrasses successives sont

autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.



- *Schéma explicatif*

##### 11.2.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

###### Teinte :

- Se référer au nuancier annexé au présent règlement.

###### Aspect :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.
- Les imitations de matériaux sont interdites sauf pour les menuiseries.
- Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou de vérandas devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- Les menuiseries (encadrements et volets) doivent présenter une cohérence d'ensemble de teinte et de forme pour l'ensemble du bâtiment y compris en cas de réhabilitation.
- L'usage de panneaux solaires, en façade, est autorisé si ces derniers sont intégrés verticalement et regroupés dans le plan de la façade.
- Les façades des annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront présenter des façades d'aspect bois.

### **Composition :**

- Les finitions en rondins sont interdites.
- Les constructions en madrier pleins apparents assemblé mi-bois (de type chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- Les façades des annexes implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture pour les façades qui bordent la propriété voisine.
- Pour les constructions présentant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, un dispositif (couvertine, « goutte d'eau », bavette, ...) devra protéger le chant des dalles de balcon et les arases supérieures des garde-corps maçonnés et des murs exposés aux intempéries. Sauf si l'aspect architectural ou l'usage le justifie, les escaliers, balcons, terrasses (hors terrasses au sol ou de plain pied) ou galeries doivent être couverts par un élément de toiture.

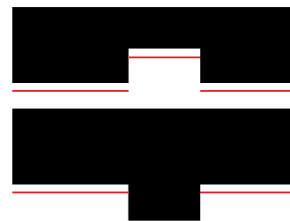
### **11.2.3- LINEAIRES DE FAÇADE :**

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 25 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties correspondant aux stationnements semi-enterrés des constructions, si la hauteur ne dépasse pas 0.50m par rapport au terrain après travaux
- Les décrochés de façade, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



✓ Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

*Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.*

### **11.2.4- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

#### **Teinte :**

- Se référer au nuancier annexé au présent règlement.

#### **Typologie :**

- Les toitures seront à deux pans principaux par linéaire de toiture.
- Pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture à un pan pourra être autorisée à condition que la hauteur ne dépasse pas la sablière du bâtiment principal.
- Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées jusqu'en R+1 maximum sous conditions :
  - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excèdent pas **60%** de l'emprise au sol du bâtiment.
  - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : isolation thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une

épaisseur minimum de substrat de 40 cm et assurer la rétention d'eau.

- Pour les toitures-terrasses, les éléments techniques nécessaires devront être habillés afin de préserver l'aspect de « la cinquième façade ».

### **Pentes des toitures à pans :**

- La pente des toitures doit être comprise entre 50 et 100%.
- Toutefois, des pentes inférieures (dont les toitures plates) pourront être admises pour les annexes (accolées ou non) ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- La pente de toitures des extensions ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront présenter une pente dans la continuité de la construction existante ou des pentes inférieures au pourcentage autorisé pour les constructions principales.

### **Composition**

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. Pour les annexes (accolées ou non), la projection à l'horizontale de la somme des débords de toiture devra représenter au minimum 10% de la longueur du mur pignon comptée horizontalement.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 10% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière
- Les croupes et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 60% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

### **Aspect :**

- L'aspect des toitures doit être déterminé en tenant compte de l'environnement bâti. Les aspects « ondulé » et « bardeau d'asphalte » sont interdits.
- Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaille) de teinte à dominante brune, ou en faible proportion, d'aspect cuivre ou zinc patinés, sauf dans le cas de toitures végétalisées lorsqu'elles sont autorisées.
- En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une partie d'un bâtiment divisé en plusieurs propriétés horizontales, la teinte dominante de la couverture du bâtiment devra être respectée pour conserver une unité d'ensemble.
- Les vitrages transparents en toiture sont autorisés pour les annexes accolées ou extensions ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les matériaux des toitures plates (hors cas de toiture végétalisée) doivent être d'aspect uniquement composé de bandes d'étanchéité de teinte unie ou en graviers.
- L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit, s'ils sont regroupés. Les panneaux solaires ne sont pas autorisés sur les toits végétalisés.
- Les paraboles doivent être dissimulées par tout moyen adapté et ne pas dépasser le faîtage. Leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée par bâtiment.

### **11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.**

#### **Hauteur :**

- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à **0,80 m**.

**Composition :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant.
- Elles doivent être constituées :
  - par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, ajourées dans une proportion supérieure à 25% répartis de manière égale sur la hauteur et sans que les éléments pleins ne dépassent une largeur unitaire de 20 cm.
  - et/ou par des haies végétales
- Les haies végétales seront réalisées avec au minimum 3 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.
- Une haie vive pourra être imposée pour masquer une clôture grillagée le cas échéant.

**Teinte :**

- Les clôtures (à l'exception des murs et murets) doivent être de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre ou bois naturel.

**ARTICLE U<sub>c</sub> 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

**Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :**

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.

- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- Pour les opérations d'habitat de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

**Modalités de réalisation :**

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
  - l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation,

**12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>HABITAT (CONSTRUCTION NEUVE OU RECONSTRUCTION)</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.</li><li>• Dans le cadre de la réalisation d'une annexe non accolée, aucune place de stationnement</li></ul>
---	---

## ZONE U<sub>c</sub> : Zone à vocation principale d'habitat de moyenne densité

	n'est exigée.
<b>POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT DE PLUS DE 300 M2 DE SURFACE DE PLANCHER</b>	<p>Pour les véhicules automobiles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié au moins des places sera couverte.</li> <li>• Les places commandées sont interdites, l'accès à chaque place doit être autonome</li> <li>• 10% des places, en plus des places obligatoires seront réalisées en places « visiteurs » non affectées.</li> </ul> <p>Pour les vélos, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

<b>ACTIVITES Hébergement hôtelier (hôtels et restaurants)</b>	<p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement pour 3 chambres</li> <li>• 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de bar</li> <li>• 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de terrasse de restaurant ou de bar</li> </ul>
---	---

<b>Bureaux – services</b>	<p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les vélos, il est exigé : un (ou plusieurs) parkings à vélo devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
---------------------------	--

<b>Artisanat (à vocation de service de proximité uniquement)</b>	<p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
--	--

<b>EQUIPEMENT PUBLIC</b>	Les stationnements des véhicules automobiles et des 2 roues doivent répondre aux besoins de
--------------------------	---

	l'opération.
--	--------------

### Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une cave de 4 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réalisée.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace libre non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une aire de jeux équipée pour enfants. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
- Les jardins peuvent être autorisés au sein de ces espaces verts.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences adaptées dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul de 4m minimum vis-à-vis des constructions principales, excepté vis-à-vis de la façade orientée Nord (plus ou moins 45°).
- Les végétaux devront respecter la hauteur minimum suivante lors de la plantation :
  - 3 mètres pour les arbres
  - 0.80 mètre pour les arbustes
- Pour toute opération d'habitat créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors changements de destination) :
  - 25% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts communs hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum.
  - La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces communs demandés.

- Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
- Il devra être planté en moyenne un arbre de haute tige (se reporter à la liste des essences locales annexée au présent règlement) pour 4 places de stationnement avec une répartition harmonieuse.
- Pour toute opération créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat : un espace dédié au jardinage et au compostage doit être réservé et de taille adaptée à l'opération projetée.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### ARTICLE U<sub>c</sub> 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

### ARTICLE U<sub>c</sub> 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Éclairage extérieur des sites d'activités :

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

#### Pour les enseignes lumineuses :

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse devra privilégier les économies d'énergie (par exemple LED ou équivalent).

#### Pour les toitures végétalisées :

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

**ZONE UD : ZONE PERIPHERIQUE DES COTEAUX A  
VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT DE FAIBLE  
DENSITE**

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone identifie les secteurs d'habitat résidentiel de faible densité sur les coteaux. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif de préserver le caractère de la zone tout en assurant une densification mesurée.

**DISPOSITION GENERALE :**

**Au titre de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme :** en cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe,** l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Les industries,
- Les commerces,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

**Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,

- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non)
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1- RAPPEL**

##### **Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

**Les démolitions sont soumises à permis.**

#### **2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- **L'habitat :**
- Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, toute programme créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute

opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

- **L'artisanat, les bureaux et services autorisés (à condition qu'il s'agisse d'une activité de proximité) :**

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Leur surface sera limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum par unité d'activité.

- **Les annexes :**

- Trois annexes maximum (accolées ou non) par logement d'une superficie cumulée maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par logement.

- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**

- Il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

### **ARTICLE Ud 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 3.2. ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Sauf impossibilité technique, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu : soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division ; soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :** Se référer complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### 3.3. VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plateforme de 6m minimum (dont trottoir). Toutefois, ce minimum pourra être réduit si un plan de circulation particulier justifie une largeur moindre (voie en sens unique, ...). La pente ne devra pas excéder 15 %. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés.

- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

## ARTICLE Ud 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

### 4.2. EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur

### • Pour les piscines :

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

#### - En présence du réseau d'eaux usées collectif :

- Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.
- En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux

usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

### 4.3. EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage eaux pluviales**. Elles s'appliquent, par la voie du présent règlement, à l'intégralité du territoire.

En complément des règles générales énoncées dans la présente sous-section, il est renvoyé à la notice et aux cartes du zonage eaux pluviales annexé au PLU.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des réseaux d'eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - Pluies courantes :

- Tout aménagement ou construction doit favoriser l'infiltration et/ou l'évaporation et l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :
  - des des surfaces perméables et/ou végétalisées : maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables ;
  - pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évaporation et évapotranspiration des pluies courantes ; seront exclusivement utilisées des solutions de faible profondeur, de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et jardins de pluie, permettant d'optimiser la filtration par les sols et privilégiant les dispositifs à ciel ouvert.

##### - Pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographié spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographié spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - permettre un contrôle aisé des dispositifs qui doivent être totalement accessibles ; si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu ;
  - proscrire le raccordement des surverses des dispositifs de gestion aux ouvrages de collecte publics enterrés, pour ne pas surcharger le réseau public.

##### - Pluies exceptionnelles

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

##### - Puits d'infiltration

- Les puits d'infiltration sont interdits pour :
  - la gestion des eaux de voirie (pour lesquelles seront privilégiées des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un meilleur abattement des polluants),
  - la gestion des pluies courantes,
  - n'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.

- En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition que :
  - un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
  - soit conservée une épaisseur minimale d'un mètre de zone non-saturée entre le fond du puits et le toit de la nappe,
  - soit évitée l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

### - Prescriptions particulières

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières seront prises pour les problématiques d'infiltration, de prévention des risques de pollution et de préservation des zones humides.
- Il est renvoyé au zonage eaux pluviales annexé au règlement du PLU s'agissant des règles et recommandations opposables dans ces hypothèses.

### 4.4. ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

### 4.5. ORDURES MENAGERES

- **Collecte**  
L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.
- **Stockage**  
Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé.

### ARTICLE Ud 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons propres aux opérations n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

#### 6.2. IMPLANTATION

**Les constructions pourront être implantées** : avec un recul minimum de 4 m par rapport à la limite du domaine public.

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : **les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.**

#### Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite des emprises publiques et des voies à conditions :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades en interface avec les emprises publiques et les voie ne dépassent pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.
- Que les voiries concernées desservent un maximum de 10 logements

## ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

### 7.1. DISPOSITIONS GENERALES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne

concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

### 7.2. IMPLANTATION

- Si la hauteur, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, de la construction n'excède pas 8 mètres au faitage, les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites des propriétés voisines en tout point de la construction.
- Si la hauteur, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, de la construction excède 8 mètres au faitage, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de cette hauteur au faitage, en tout point de la construction.

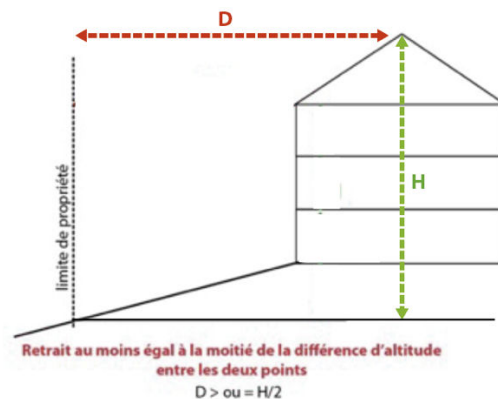


Schéma explicatif modifié

- Les constructions doivent être sur la limite de propriété dans le cadre ou d'un projet d'ensemble ou d'une construction mitoyenne.

### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

#### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

**Les piscines (hors piscine couverte) :** elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

**Les murs de soutènement :** les murs et ouvrages de soutènement indépendants des constructions doivent respecter un recul minimum vis-à-vis des limites de propriété, égal à 1,5 fois leur hauteur en déblai et à 2 fois leur hauteur en remblai. En outre, ils doivent obligatoirement être végétalisés (plantes couvrantes et/ou grimpantes) pour en limiter l'impact visuel.

### **ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

#### **8.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

#### **8.2. IMPLANTATION :**

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit :

- Soit être au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions. La hauteur est calculée à la verticale en tout point de la façade concernée du bâtiment par rapport au terrain naturel.

## ZONE Ud : Zone périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité



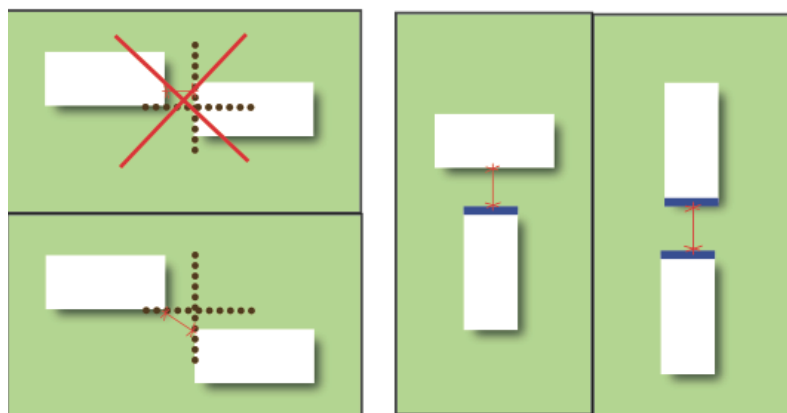
Retrait au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions

$$D1 = H1 + H2$$



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

- Soit être au moins égal à 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.



Cas d'implantation en quinconce

Cas d'implantation avec un ou plusieurs mur pignon

..... Implantation des bâtiments de part et d'autre de l'axe

■ Mur pignon des bâtiments principaux

*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

### 8.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.
- La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

La distance entre les constructions et leurs annexes non accolées devra être au moins égale 2m.

### ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL

#### 9.1. DEFINITION :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture **jusqu'à 1.5m** lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol **et d'une profondeur inférieure à 1.5m**
- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment

## ZONE Ud : Zone périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 m
- Les locaux destinés aux deux-roues

*Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).*

*La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.*

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

### Cas d'un terrain en pente

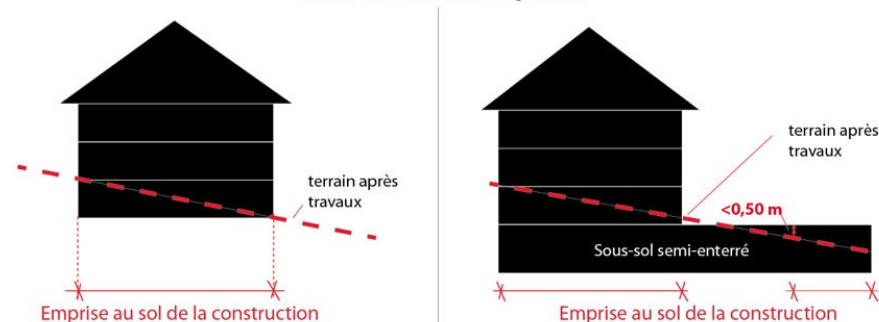
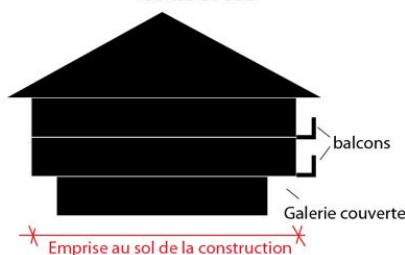
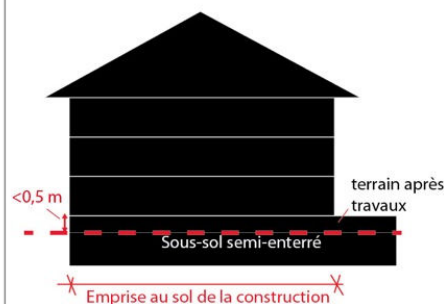


Schéma explicatif

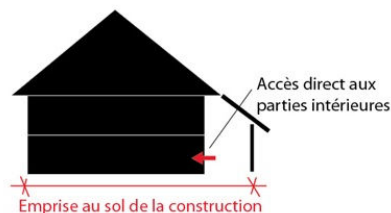
### Cas des balcons et des galeries couvertes



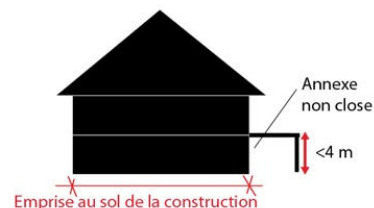
### Cas des sous-sol



### Cas d'un auvent ou terrasse couverte



### Cas des annexes non closes



### 9.2. EMPRISE AU SOL AUTORISEE :

Au regard des dispositions ci-dessus, le CES des constructions ne devra pas excéder 0,15.

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment existant. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

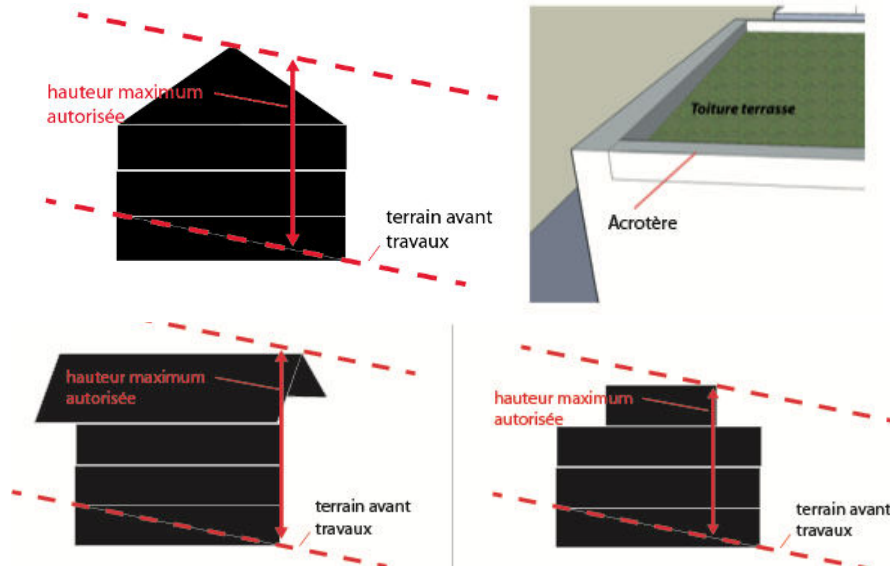


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles :

- dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.
- pour les cheminées.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

### 10.2. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE :

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 9 m au faîtage et 6,40 m à l'intersection supérieure des pans de toiture et de façade (ou de l'attique).

- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 7,30 m à l'acrotère et 9 m à l'acrotère de l'attique.

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m (et rentrer dans le volume d'un toit double pente 50%) par rapport au droit de la façade du niveau inférieur.

#### Cas des toitures à pans

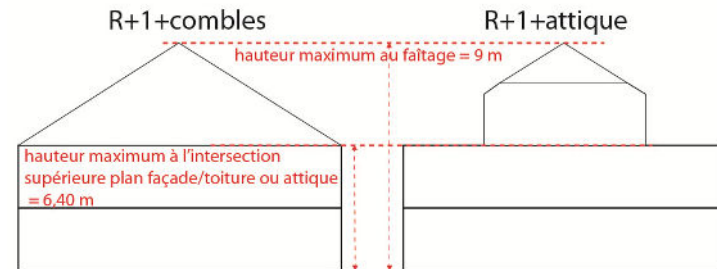


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures à pans (à titre indicatif)

#### Cas des toitures terrasses

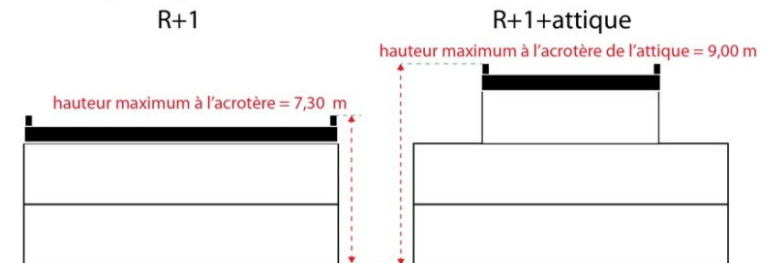


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures-terrasse (à titre indicatif)

De plus, il pourra être imposé un niveau de rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel, pour des raisons de sécurité liées au PPR. Dans ce cas, les hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,30m.

### 10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Pour les réhabilitations du bâti existant :** la hauteur maximum autorisée pourra être celle du bâtiment avant travaux.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** la hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une nécessité liée au fonctionnement du service.

**Pour les piscines :** en cas de couverture d'une piscine, la hauteur maximale autorisée est de 1,50 m (pour la couverture du bassin seul). Il pourra être dérogé à cette hauteur dans la mesure où un projet architectural d'ensemble répondant aux prescriptions de l'article 11 sera présenté pour intégrer la construction destinée à couvrir la piscine concomitante au bâti environnant.

### ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR

#### 11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

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

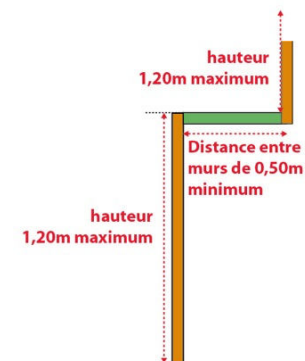
Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

### 11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### 11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.
- Les murs de soutènement sont autorisés si ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,20 m. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 0,50m minimum par un espace végétalisé.



- Schéma explicatif

#### 11.2.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

##### Teinte :

- Se référer au nuancier annexé au présent règlement.

##### Aspect :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.

- Les imitations de matériaux sont interdites sauf pour les menuiseries.
- Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou de vérandas devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.
- Les menuiseries (encadrements et volets) doivent présenter une cohérence d'ensemble de teinte et de forme pour l'ensemble du bâtiment y compris en cas de réhabilitation.
- L'usage de panneaux solaires, en façade, est autorisé si ces derniers sont intégrés verticalement et regroupés dans le plan de la façade.
- Les façades des annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront présenter des façades d'aspect bois.

### **Composition :**

- Les finitions en rondins sont interdites.
- Les constructions en madrier pleins apparents assemblé mi-bois (de type chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- Les façades des annexes implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture pour les façades qui bordent la propriété voisine.
- Pour les constructions présentant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, un dispositif (couvertine, « goutte d'eau », bavette, ...) devra protéger le chant des dalles de balcon et les arases supérieures des garde-corps maçonnés et des murs exposés aux intempéries. Sauf si l'aspect architectural ou l'usage le justifie, les escaliers, balcons, terrasses (hors terrasses au sol ou de plain pied) ou galeries doivent être couverts par un élément de toiture.

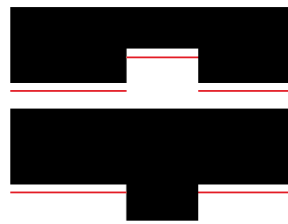
### **11.2.3- LINEAIRES DE FAÇADE :**

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 20 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties correspondant aux stationnements semi-enterrés des constructions, si la hauteur ne dépasse pas 0.50m par rapport au terrain après travaux
- Les décrochés de façade, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



✓ Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

*Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.*

### **11.2.4- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

#### **Teinte :**

- Se référer au nuancier annexé au présent règlement.

#### **Typologie :**

- Les toitures seront à deux pans principaux par linéaire de toiture.
- Pour les extensions et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture à un pan pourra être autorisée à condition que la hauteur ne dépasse pas la sablière du bâtiment principal.
- Toutefois, les toitures-terrasses peuvent être autorisées jusqu'en R+1 maximum sous conditions :
  - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excèdent pas **60%** de l'emprise au sol du bâtiment.
  - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière

harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).

- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : isolation thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une épaisseur minimum de substrat de 40 cm et assurer la rétention d'eau.
- Pour les toitures-terrasses, les éléments techniques nécessaires devront être habillés afin de préserver l'aspect de « la cinquième façade ».

### **Pentes des toitures à pans :**

- La pente des toitures doit être comprise entre 50 et 100%.
- Toutefois, des pentes inférieures (dont les toitures plates) pourront être admises pour les annexes (accolées ou non) ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- La pente de toitures des extensions ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront présenter une pente dans la continuité de la construction existante ou des pentes inférieures au pourcentage autorisé pour les constructions principales.

### **Composition**

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. Pour les annexes (accolées ou non), la projection à l'horizontale de la somme des débords de toiture devra représenter au minimum 10% de la longueur du mur pignon comptée horizontalement.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 10% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière

- Les croupes et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 50% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

### **Aspect :**

- L'aspect des toitures doit être déterminé en tenant compte de l'environnement bâti. Les aspects « ondulé » et « bardeau d'asphalte » sont interdits.
- Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaille) de teinte à dominante brune, ou en faible proportion, d'aspect cuivre ou zinc patinés, sauf dans le cas de toitures végétalisées lorsqu'elles sont autorisées.
- En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une partie d'un bâtiment divisé en plusieurs propriétés horizontales, la teinte dominante de la couverture du bâtiment devra être respectée pour conserver une unité d'ensemble.
- Les vitrages transparents en toiture sont autorisés pour les annexes accolées ou extensions ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les matériaux des toitures plates (hors cas de toiture végétalisée) doivent être d'aspect uniquement composé de bandes d'étanchéité de teinte unie ou en graviers.
- L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit, s'ils sont regroupés. Les panneaux solaires ne sont pas autorisés sur les toits végétalisés.
- Les paraboles doivent être dissimulées par tout moyen adapté et ne pas dépasser le faîtage. Leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée par bâtiment.

### 11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

#### Hauteur :

- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,80 m.

#### Composition :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant.
- Elles doivent être constituées :
  - par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple, ajourées dans une proportion supérieure à 25% répartis de manière égale sur la hauteur et sans que les éléments pleins ne dépassent une largeur unitaire de 20 cm.
  - et/ou par des haies végétales
- Les haies végétales seront réalisées avec au minimum 3 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.
- Une haie vive pourra être imposée pour masquer une clôture grillagée le cas échéant.

#### Teinte :

- Les clôtures (à l'exception des murs et murets) doivent être de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre ou bois naturel.

### ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 12.1. DISPOSITIONS GENERALES :

##### **Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :**

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- Pour les opérations d'habitat de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

##### **Modalités de réalisation :**

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
  - l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation,

#### 12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

## ZONE Ud : Zone périphérique des coteaux à vocation principale d'habitat de faible densité

<b>HABITAT (CONSTRUCTION NEUVE OU RECONSTRUCTION)</b>	<p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.</li> <li>• Dans le cadre de la réalisation d'une annexe non accolée, aucune place de stationnement n'est exigée.</li> </ul>
<b>POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT DE PLUS DE 300 M2 DE SURFACE DE PLANCHER</b>	<p>Pour les véhicules automobiles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié au moins des places sera couverte.</li> <li>• 10% des places, en plus des places obligatoires seront réalisées en places « visiteurs » non affectées.</li> <li>• Les places commandées sont interdites, l'accès à chaque place doit être autonome</li> </ul> <p>Pour les vélos, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>

<b>ACTIVITES Hébergement hôtelier (hôtels et restaurants)</b>	<p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement pour 3 chambres.</li> <li>• 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de bar</li> <li>• 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de terrasse de restaurant ou de bar</li> </ul>
<b>Bureaux – services</b>	<p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour les vélos, il est exigé : un (ou plusieurs) parkings à vélo devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>

<b>Artisanat (à vocation de service de proximité uniquement)</b>	<p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
--	--

<b>EQUIPEMENT PUBLIC</b>	<p>Les stationnements des véhicules automobiles et des 2 roues doivent répondre aux besoins de l'opération.</p>
--------------------------	---

### Caves :

Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une cave de 4 m<sup>2</sup> minimum par logement doit être réalisée.

### ARTICLE Ud 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace libre non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une aire de jeux équipée pour enfants. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
- Les jardins peuvent être autorisés au sein de ces espaces verts.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences adaptées dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul de 4m minimum vis-à-vis des constructions principales, excepté vis-à-vis de la façade orientée Nord (plus ou moins 45°).
- Les végétaux devront respecter la hauteur minimum suivante lors de la plantation :
  - 3 mètres pour les arbres
  - 0.80 mètre pour les arbustes
- Pour toute opération d'habitat créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors changements de destination) :

- 25% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts communs hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum.
  - La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces communs demandés.
  - Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
  - Il devra être planté en moyenne un arbre de haute tige (se reporter à la liste des essences locales annexée au présent règlement) pour 4 places de stationnement avec une répartition harmonieuse.
- Pour toute opération créant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat : un espace dédié au jardinage et au compostage doit être réservé et de taille adaptée à l'opération projetée.

### **ARTICLE Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

### **ARTICLE Ud 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **Éclairage extérieur des sites d'activités :**

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

#### **Pour les enseignes lumineuses :**

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse devra privilégier les économies d'énergie (par exemple LED ou équivalent).

#### **Pour les toitures végétalisées :**

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

### **ARTICLE Ud 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

## ZONE Ue : Zone d'équipements publics ou collectifs

secteur Uez : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

### ZONE UE : ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone vouée à la gestion et à l'accueil des équipements publics et collectifs et aux constructions d'intérêt général.

Cette zone comprend aussi :

**Secteur Uez, correspondant aux équipements prévus dans la ZAC de la Bouvarde.**

#### DISPOSITION GENERALE :

**Au titre de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme :** en cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe,** l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Uz

#### ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Sont interdits (hors secteur Uez) :**

- Les habitations (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux et services (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),
- Les commerces,
- L'artisanat,
- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,

- Les entrepôts,

##### **Sont interdits en secteur Uez uniquement :**

- Les installations classées autres qu'hospitalières.

##### **Sont également interdits :**

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non)
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée

## **ZONE Ue** : Zone d'équipements publics ou collectifs

**secteur Uez** : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

au tirt ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1- RAPPEL**

##### **Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

**Les démolitions sont soumises à permis.**

### **2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (HORS SECTEUR UEZ) :**

- Les habitations et leurs annexes uniquement si elles sont liées à une fonction de service public et d'intérêt collectif.
  - Ces habitations ne pourront être que destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- Les bureaux, services et leurs annexes uniquement si ils sont liés à une fonction de service public et d'intérêt collectif.
- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement :**
  - La réhabilitation sans extension volumétrique à l'exception des légères adaptations autorisées à l'article 11, sans annexe accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
  - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.
- **Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection rapprochée du forage des Îles défini dans les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :**
  - Aucune extension volumétrique ni aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de l'eau potable.

## **ZONE Ue** : Zone d'équipements publics ou collectifs

**secteur Uez** : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

### 2.3- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (SECTEUR UEZ UNIQUEMENT) :

- Les habitations et leurs annexes uniquement si elles correspondent au logement de gardiennage sont autorisées lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées ; il doit être intégré dans une construction ou installation nouvelle ou existante.
- Les installations classées à condition d'être indispensables au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif installés sur la zone

### ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. DISPOSITIONS GENERALES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3.2. ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

#### 3.3. VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

### ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

#### 4.2. EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.

## ZONE Ue : Zone d'équipements publics ou collectifs

secteur Uez : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur
- **Pour les piscines :**  
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.  
Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.  
En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

### 4.3. EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage eaux pluviales**. Elles s'appliquent, par la voie du présent règlement, à l'intégralité du territoire.

En complément des règles générales énoncées dans la présente sous-section, il est renvoyé à la notice et aux cartes du zonage eaux pluviales annexé au PLU.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des réseaux d'eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - Pluies courantes :

- Tout aménagement ou construction doit favoriser l'infiltration et/ou l'évaporation et l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :
  - des surfaces perméables et/ou végétalisées : maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables ;

- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évaporation et évapotranspiration des pluies courantes ; seront exclusivement utilisées des solutions de faible profondeur, de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et jardins de pluie, permettant d'optimiser la filtration par les sols et privilégiant les dispositifs à ciel ouvert.

##### - Pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographié spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographié spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - permettre un contrôle aisé des dispositifs qui doivent être totalement accessibles ; si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu ;
  - proscrire le raccordement des surverses des dispositifs de gestion aux ouvrages de collecte publics enterrés, pour ne pas surcharger le réseau public.

##### - Pluies exceptionnelles

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-

## **ZONE Ue** : Zone d'équipements publics ou collectifs

**secteur Uez** : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

### - **Puits d'infiltration**

- Les puits d'infiltration sont interdits pour :
  - la gestion des eaux de voirie (pour lesquelles seront privilégiées des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un meilleur abattement des polluants),
  - la gestion des pluies courantes,
  - n'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.
- En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition que :
  - un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
  - soit conservée une épaisseur minimale d'un mètre de zone non-saturée entre le fond du puits et le toit de la nappe,
  - soit évitée l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

### - **Prescriptions particulières**

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières seront prises pour les problématiques d'infiltration, de prévention des risques de pollution et de préservation des zones humides.
- Il est renvoyé au zonage eaux pluviales annexé au règlement du PLU s'agissant des règles et recommandations opposables dans ces hypothèses.

## **4.4. ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## **4.5. ORDURES MENAGERES**

### ○ **Collecte**

L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.

### ○ **Stockage**

Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé.

## **4.6. TRI SELECTIF**

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

## **ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **6.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons propres aux opérations n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens

## **ZONE Ue** : Zone d'équipements publics ou collectifs

**secteur Uez** : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m.
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

### **6.2. IMPLANTATION**

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limite des emprises publiques et des voies, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la sécurité de la circulation publique.

## **ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **7.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 0,60 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer

aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

### **7.2. IMPLANTATION**

Hors secteur Uez, les constructions doivent respecter

- Soit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines si la construction n'excède pas 8 mètres jusqu'à la hauteur du faitage.
- Soit respecter un recul minimum de la moitié de hauteur par rapport aux limites des propriétés voisines si la construction excède 8 mètres jusqu'à la hauteur du faitage.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

**En secteur Uez** : les implantations doivent respecter la règle graphique applicable au périmètre de la ZAC de la Bouvarde.

#### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

## ZONE Ue : Zone d'équipements publics ou collectifs

secteur Uez : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

### ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

### ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

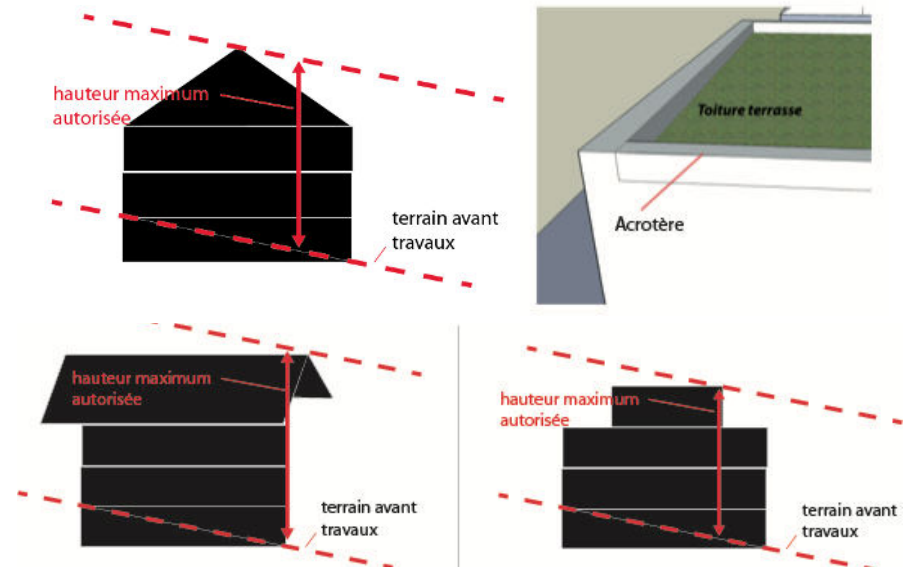


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Il pourra être dérogé à ces règles :

- dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.
- pour les cheminées.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

#### 10.2. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE (HORS SECTEUR UEZ) :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 12 m.

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

## **ZONE Ue** : Zone d'équipements publics ou collectifs

**secteur Uez** : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

De plus, il pourra être imposé un niveau de rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel, pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, les hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,30m.

### **10.3. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE (SECTEUR UEZ UNIQUEMENT) :**

La hauteur maximum est conforme aux indications du plan de détail annexé au document graphique.

Le volume constructible autorisé est divisé en plusieurs parties ayant chacune une altitude maximale indiquée sur le plan de détail annexé au document graphique. Cette altitude définit le niveau de tout point d'une construction situé au sommet de la façade (acrotère comprise).

Les constructions (y compris les éléments techniques) implantées dans le plan de dégagement défini par le cône d'envol de l'héliport doivent se conformer aux servitudes prescrites (les éléments minces tels que des candélabres, antennes, arbres isolés, ... ne doivent pas dépasser les altitudes indiquées moins 10 mètres).

## **ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

### **11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

#### **11.2.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS (EN SECTEUR UEZ UNIQUEMENT) :**

Toutes les constructions devront être exécutées en matériaux durables.

Les éventuels éléments de décoration devront être traités avec simplicité.

Les aspects des matériaux et les couleurs de façades seront choisis afin de chercher la meilleure harmonie avec le paysage et l'architecture environnante, à savoir :

- le bois blond
- le béton poli, conçu avec des agrégats de rivière de couleur ocre et un ciment gris (idem descriptif hôpital), pour restituer la tonalité des maisons de Metz-Tessy, afin de traiter, entre autres, l'accroche des bâtiments avec le sol
- le béton lasuré
- la pierre éventuellement pour les soutènements ou soubassements, à l'identique des ouvrages d'art de l'entrée Nord de la ZAC.
- L'enduit blanc-pierre ou pastel gris clair.
- Le verre ou le polycarbonate transparent (notamment pour des volumes transparents en marge des zones constructibles et des liaisons éventuelles entre bâtiments).
- Le métal naturel (gris mat ou brillant, ou rouillé vernis), le bois blond, ou un matériau de teinte gris clair, pour les menuiseries.
- l'acier galvanisé ou acier inoxydable ou aluminium naturel non peint ou peint en gris clair pour les bardages et charpentes métalliques, couvertures, pare-soleil... sans que ces matériaux prennent une importance majeure et remettent en cause l'harmonie générale.

Les teintes doivent respecter la palette de couleurs consultable en mairie.

#### **11.2.4- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

## **ZONE Ue** : Zone d'équipements publics ou collectifs

**secteur Uez** : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

### **Aspect (hors secteur Uez) :**

- Les teintes des toitures non végétalisées doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti. Les aspects « tôle ondulée » et « bardeau d'asphalte » sont interdits.
- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si les espèces retenues répondent aux objectifs suivants : isolation thermique avec une structure et un acrotère conçu pour recevoir une épaisseur minimum de substrat de 40 cm et assurer la rétention d'eau.
- Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaille) de teinte à dominante brune, ou d'aspect cuivre ou zinc patinés.

### **En secteur Uez uniquement :**

- Les toitures doivent être traitées avec autant de qualité que pour une cinquième façade.
- Les toitures, en terrasse ou en pente, seront cachées par des acrotères.
- Les équipements techniques doivent être ordonnés ou dissimulés par des bardages métalliques clairs, opaques ou translucides et en retrait des façades d'au moins 2 mètres. Ils ne dépasseront pas de plus de 3 mètres de haut le sommet des façades (acrotère comprise) , sauf pour les antennes de télécommunication.
- Pour les toitures-terrasses, les éléments techniques nécessaires devront être habillés afin de préserver l'aspect de « la cinquième façade ».

### **11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.
- **Hors secteur Uez :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage urbain environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, couleurs et matériaux.
- Les haies végétales seront réalisées avec au minimum 3 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

- **En secteur Uez uniquement :**

- Les clôtures doivent éviter toute séparation excessive des espaces privatifs, entre eux et par rapport à l'espace public. Elles sont à éviter dans la mesure du possible.
- Les clôtures d'une hauteur de 2,20 m maximum doivent être :
  - soit très transparentes en recourant à des éléments métalliques de section la plus fine possible, galvanisés ou inox.
  - soit constituées par des haies vives, ou par des grilles ou grillages plastifiés verts, de mailles carrées, fixés sur des poteaux plastifiés, et recouverts de plantes grimpantes (ampélopsis, lierres, chèvrefeuilles) ou masqués par des plantations en haies vives.

## **ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

#### **Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :**

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.

## ZONE Ue : Zone d'équipements publics ou collectifs

secteur Uez : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

### Modalités de réalisation :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
  - l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation,

### 12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>HABITAT LIE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</li></ul>
---	--

<b>ACTIVITES</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé 2
------------------	--

<b>Bureaux – services</b>	places par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé : un (ou plusieurs) parkings à vélo devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher. la réalisation de la place de stationnement.
---------------------------	--

<b>EQUIPEMENT PUBLIC</b>	Les stationnements des véhicules automobiles et des 2 roues doivent répondre aux besoins de l'opération. En secteur Uez, le nombre de places 2 roues à prévoir sera au moins égal à 20% du nombre de places prévoir pour les automobiles.
--------------------------	--

### ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace libre non affecté à la circulation doit être traité en espace vert.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences adaptées dont la liste est annexée au présent règlement.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une configuration cohérente des espaces verts ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
- **En secteur Uez uniquement** : les espaces verts devront représenter au minimum 20 % de la surface du terrain.

### ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

## **ZONE Ue** : Zone d'équipements publics ou collectifs

**secteur Uez** : secteur d'équipements inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde

---

### **ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **Éclairage extérieur des sites d'activités :**

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

#### **Pour les enseignes lumineuses :**

Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse devra privilégier les économies d'énergie (par exemple LED ou équivalent).

#### **Pour les toitures végétalisées :**

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

### **ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiment.

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

secteurs **Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Îles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

### ZONE Ux : ZONE D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des secteurs d'activités économiques. Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'assurer le développement d'établissements industriels, artisanaux, d'hébergements hôteliers, des commerces et de bureaux.

Cette zone comprend aussi :

**Secteur Uxc, correspondant au secteur spécialisé d'accueil de surfaces commerciales.**

**Secteur Uxi, correspondant au secteur spécialisé de la zone industrielle des Îles**

**Secteur Uxz, correspondant aux sites d'activités inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde.**

**Secteur Uxd, correspondant au site industriel pouvant muter vers l'habitat.**

#### DISPOSITION GENERALE :

**Au titre de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme :** en cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe,** l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont l'activité est incompatible avec la proximité de l'habitat environnant.
- **Complémentaire en secteur Uxc uniquement :** l'hébergement hôtelier, l'artisanat et l'industrie.
- **Complémentaire en secteur Uxz uniquement :** tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.

#### Sont également interdits :

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

## **ZONE Ux** : Zone d'accueil des activités économiques

**secteurs Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE Ux 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1- RAPPEL**

##### **Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

##### **Les démolitions sont soumises à permis.**

#### **2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

##### **• L'habitat :**

Les surfaces de plancher à usage d'habitat ne sont autorisées que dès lors

- qu'elles sont destinées au logement des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements,
- qu'elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- que leur surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et dans limite de 25% de la surface totale du bâtiment abritant l'activité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux surfaces de plancher à usage d'habitat pour l'hébergement des apprentis ou étudiants d'un centre de formation à condition qu'il soit situé sur le même tènement que le centre de formation.

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

secteurs **Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

### ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. DISPOSITIONS GENERALES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3.2. ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

- **Les commerces excepté en secteur Uxc et sur la zone Ux au lieu-dit « les Longeray » :**  
Les commerces ne sont autorisés que s'ils ont un lien direct avec une activité de production présente à proximité.
- **En secteur Uxd uniquement :**  
En cas de changement de destination des constructions existantes ou d'opération de démolition-reconstruction, les règles du secteur Ud s'appliqueront.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
  - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.
- **Dans les secteurs situés dans le périmètre éloigné du forage des Îles défini dans les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :**
  - Aucune installation, ni activité potentiellement polluante n'est autorisée.
- **Complémentairement en secteur Uxz uniquement :**
  - Les logements sont autorisés lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées ; et à condition d'être intégré à ces dernières.
  - Les constructions destinées à l'activité commerce, bureaux, ou des activités liées aux domaines scientifiques, de haute technologie, recherche médicale et/ou paramédicale ... sont autorisées.

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

secteurs **Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

### 3.3. VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plateforme de 6m minimum (dont trottoir). Toutefois, ce minimum pourra être réduit si un plan de circulation particulier justifie une largeur moindre (voie en sens unique, ...). La pente ne devra pas excéder 15 %. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés.
- 
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

### ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

#### 4.2. EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.

- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur
- **Pour les piscines :**  
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.  
Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.  
En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

### 4.3. EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage** eaux pluviales. Elles s'appliquent, par la voie du présent règlement, à l'intégralité du territoire.

En complément des règles générales énoncées dans la présente sous-section, il est renvoyé à la notice et aux cartes du zonage eaux pluviales annexé au PLU.

#### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des réseaux d'eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

- **Pluies courantes :**

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

**secteurs Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

- Tout aménagement ou construction doit favoriser l'infiltration et/ou l'évaporation et l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :

- des des surfaces perméables et/ou végétalisées : maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évaporation et évapotranspiration des pluies courantes ; seront exclusivement utilisées des solutions de faible profondeur, de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et jardins de pluie, permettant d'optimiser la filtration par les sols et privilégiant les dispositifs à ciel ouvert.

### - Pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographié spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographié spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - permettre un contrôle aisé des dispositifs qui doivent être totalement accessibles ; si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu ;

- proscrire le raccordement des surverses des dispositifs de gestion aux ouvrages de collecte publics enterrés, pour ne pas surcharger le réseau public.

### - Pluies exceptionnelles

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

### - Puits d'infiltration

- Les puits d'infiltration sont interdits pour :
  - la gestion des eaux de voirie (pour lesquelles seront privilégiées des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un meilleur abattement des polluants),
  - la gestion des pluies courantes,
  - n'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.
- En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition que :
  - un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
  - soit conservée une épaisseur minimale d'un mètre de zone non-saturée entre le fond du puits et le toit de la nappe,
  - soit évitée l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

### - Prescriptions particulières

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

**secteurs Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières seront prises pour les problématiques d'infiltration, de prévention des risques de pollution et de préservation des zones humides.
- Il est renvoyé au zonage eaux pluviales annexé au règlement du PLU s'agissant des règles et recommandations opposables dans ces hypothèses.
- **En secteur Uxi uniquement** : l'infiltration imposée à l'article 4.3.2 ne s'applique pas. Les eaux de ruissellement doivent être recueillies et renvoyées au réseau des eaux pluviales ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire.

### 4.4. ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de branchements seront implantés ou encastrés en pied de façade.

### 4.5. GESTION DES DECHETS

Aucun stockage des déchets ménagers ou industriels n'est autorisé à l'extérieur de la construction.

A cet effet, des locaux dédiés devront être prévus et dimensionnés en fonction des besoins de l'activité. Sauf impossibilité technique, il sera accolé ou intégré au bâtiment principal.

### ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

#### 6.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons propres aux opérations n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

#### 6.2. IMPLANTATION HORS SECTEURS UXZ ET UXI

**Les constructions pourront être implantées** : avec un recul minimum de 8 m par rapport à la limite du domaine public (sous réserve des dispositions prévues à l'article Ux 2 pour le secteur Uxd).

- **Pour les constructions neuves, en bordure des routes départementales hors agglomération et de l'A41** : un retrait de 25m minimum de l'axe des routes classées en 1<sup>ère</sup> catégorie (RD1508)

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

**secteurs Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

et RD908b), de 40 m minimum de l'axe des déviations d'agglomération et des routes express (RD3508) et de 50m minimum de l'axe de l'A41.

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

**En secteur Uxz** : les implantations doivent respecter la règle graphique applicable au périmètre de la ZAC de la Bouvarde.

**En secteur Uxi** : les implantations doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à la limite du domaine public.

### ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

#### 7.1. DISPOSITIONS GENERALES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la

construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

#### 7.2. IMPLANTATION

**Hors secteur Uxz, les constructions doivent respecter :**

- Soit un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives
- Soit être sur la limite de propriété dans le cadre ou d'un projet d'ensemble ou d'une construction mitoyenne.

#### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**En secteur Uxz** : les implantations doivent respecter la règle graphique applicable au périmètre de la ZAC de la Bouvarde.

**En secteur Uxd** : les dispositions prévues en 7.2 s'appliquent sous réserve des dispositions prévues à l'article Ux 2.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

### ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

secteurs **Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

### ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

#### 9.1. DEFINITION

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture **jusqu'à 1.5m** lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol **et d'une profondeur inférieure à 1.5m**
- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 m.
- Les locaux destinés aux deux-roues

*Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).*

*La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.*

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

#### 9.2. EMPRISE AU SOL AUTORISEE HORS SECTEUR Uxi

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,65 (sous réserve des dispositions prévues à l'article Ux 2 pour le secteur Uxd).

#### **Ses dispositions ne s'appliquent pas :**

- Aux annexes fonctionnelles
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions existantes ni à celles et ceux des services publics ou d'intérêt général.

### ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES :

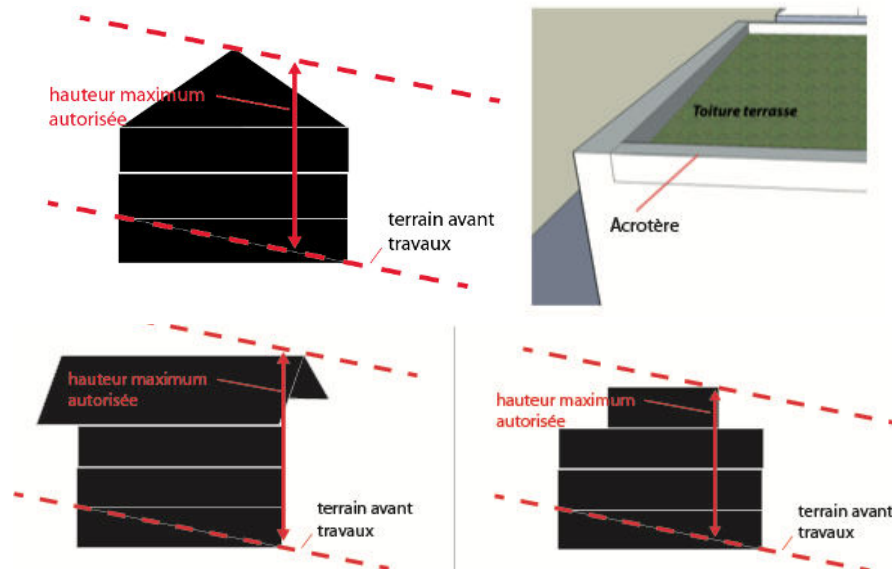
**Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.**

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

**secteurs Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

Il pourra être dérogé à ces règles :

- dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.
- pour les cheminées.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes. Cette disposition ne s'applique pas en secteur Uxi.**

### 10.2. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISÉE (HORS SECTEUR Uxi ET Uxz) :

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- 12 m au faîtage et 11 m à l'acrotère

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées en cas de dépression ponctuelle du terrain naturel.

De plus, il pourra être imposé un niveau de rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel, pour des raisons de sécurité liées au PPR. Dans ce cas, les hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,30m.

### 10.3. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISÉE (SECTEUR Uxi UNIQUEMENT) :

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- 15,50 m au faîtage ou à l'acrotère

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées en cas de dépression ponctuelle du terrain naturel, d'une hauteur équivalente en tout point à celle de ladite dépression.

De plus, il pourra être imposé un niveau de rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel, pour des raisons de sécurité liées au PPR. Dans ce cas, les hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,30m.

### 10.4. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISÉE (EN SECTEUR Uxz UNIQUEMENT) :

La hauteur maximum est conforme aux indications du plan de détail annexé au document graphique.

Elle ne doit pas excéder 11,25m (si le sol naturel est à 466,25) et correspond à 3 niveaux utiles.

La hauteur maximum définit aussi le niveau haut de l'acrotère, au sommet de la façade, qui est imposé et donc unique pour tous les bâtiments construits dans la zone UXz.

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

**secteurs Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

Le plancher bas du dernier niveau accessible ne doit pas dépasser 8 mètres au-dessus du sol pour des raisons de sécurité incendie.

Les constructions (équipements techniques compris) implantées dans la zone de dégagement définie par le cône d'envol de l'hélicoptère de l'hôpital, ne doivent pas dépasser les altitudes indiquées au plan de servitude. Les éléments minces (candélabre, antenne, arbre isolé, etc) ne doivent pas dépasser les altitudes indiquées moins 10 mètres.

### 10.5. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Pour les réhabilitations du bâti existant** : la hauteur maximum autorisée pourra être celle du bâtiment avant travaux.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : la hauteur n'est pas règlementée pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une nécessité liée au fonctionnement du service.

**En secteur Uxd** : les dispositions prévues en 10.2 s'appliquent sous réserve des dispositions prévues à l'article Ux 2.

## ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

### 11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### 11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.
- Les exhaussements et affouillements de sols liés à l'implantation des constructions, ainsi que de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel.
- **En zone Uxz** : les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et des proportions en harmonie avec les constructions traditionnelles ou contemporaines présentes sur le site.

#### 11.2.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

##### Teinte :

Les teintes autorisées sont celles figurant au nuancier disponible en Mairie sur simple demande.

D'autres teintes peuvent être acceptées en faible proportion pour personnalisation en rapport avec l'activité.

Dans tous les cas, le blanc sécurité (RAL 9003), le blanc pur (RAL 9010) et le blanc trafic (RAL 9016) sont interdits.

##### Aspect :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.

## **ZONE Ux** : Zone d'accueil des activités économiques

**secteurs Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les façades des annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> pourront présenter des façades d'aspect bois.

### **Composition :**

Les finitions en rondins sont interdites.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

### **11.2.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS (EN SECTEUR UXZ UNIQUEMENT) :**

Toutes les constructions devront être exécutées en matériaux durables.

Les éventuels éléments de décoration devront être traités avec simplicité.

Les aspects des matériaux et les couleurs de façades seront choisis afin de chercher la meilleure harmonie avec le paysage et l'architecture environnante, à savoir :

- le bois blond
- le béton poli, conçu avec des agrégats de rivière de couleur ocre et un ciment gris (idem descriptif hôpital), pour restituer la tonalité des maisons de Metz-Tessy, afin de traiter, entre autres, l'accroche des bâtiments avec le sol
- le béton lasuré
- la pierre éventuellement pour les soutènements ou soubassements, à l'identique des ouvrages d'art de l'entrée Nord de la ZAC.
- L'enduit blanc-pierre ou pastel gris clair.
- Le verre ou le polycarbonate transparent (notamment pour des volumes transparents en marge des zones constructibles et des liaisons éventuelles entre bâtiments).
- Le métal naturel (gris mat ou brillant, ou rouillé vernis), le bois blond, ou un matériau de teinte gris clair, pour les menuiseries.

- l'acier galvanisé ou acier inoxydable ou aluminium naturel non peint ou peint en gris clair pour les bardages et charpentes métalliques, couvertures, pare-soleil... sans que ces matériaux prennent une importance majeure et remettent en cause l'harmonie générale.

Les teintes doivent respecter la palette de couleurs consultable en mairie.

### **11.2.4- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

Les toitures devront faire l'objet d'un traitement particulier, avec :

- soit la mise en place d'une toiture végétalisée.
- soit la mise en place de bandes d'étanchéité de teinte unie.

Les éléments techniques extérieurs devront obligatoirement être regroupés et habillés.

Pour les toitures-terrasses, les éléments techniques nécessaires devront être habillés afin de préserver l'aspect de « la cinquième façade ».

### **Dans le secteur Uxz :**

- les toitures doivent être très traitées avec autant de qualité que pour une cinquième façade : en particulier, les équipements techniques doivent être ordonnés ou dissimulés, et en retrait à plus de 2 m des façades.
- Les toitures, en terrasse ou en pente, seront cachées par des acrotères situées à la même altitude au sommet des façades afin d'harmoniser les différents bâtiments (se reporter au plan de détail annexé au document graphique).

### **11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

Les clôtures ne sont pas autorisées sauf sur un périmètre limité pour motif de sécurité.

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

secteurs Uxc : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / Uxi : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

Uxz : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / Uxd : secteur pouvant muter vers l'habitat

### **Composition :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage urbain correspondant.
- Elles doivent être constituées :
  - par des grilles, grillages ou treillis soudé.
  - Et/ou par des haies végétales
- Pour les portails, un recul sera demandé, de façon à permettre le stationnement de véhicules en dehors de l'emprise publique. Toute demande sera examinée au cas par cas avec le service voirie de la mairie.
- Les haies végétales, si elles existent, seront réalisées avec au minimum 3 essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement. Elles devront comporter au minimum 30% de variétés mellifères et 30% de variétés persistantes.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique y compris pour les déplacements doux, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.
- **En secteur Uxz uniquement :**
  - Les clôtures sont à éviter dans la mesure du possible. En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect (clôtures, haies, portails et portillons) devront faire l'objet d'études précises et figurer dans les dossiers de demande de permis de construire (ou déclarations de travaux) ou faire l'objet d'une déclaration de clôture ultérieure.

### **Teinte :**

- Les clôtures (autres que les haies végétales) doivent être de teinte vert sombre ou gris sombre ou brun sombre.

## **ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

#### **Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :**

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

#### **Modalités de réalisation :**

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
  - l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation,

### **12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES (HORS SECTEUR Uxz) :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

**secteurs Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>HABITAT</b> <b>LIE AUX ACTIVITES</b> <b>AUTORISEES</b>	Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
---	---

<b>ACTIVITES</b> <b>Hébergement hôtelier</b> <b>(hôtels et restaurants)</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement pour 3 chambres.</li> <li>• 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de bar.</li> <li>• 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de terrasse de restaurant ou de bar</li> <li>• La moitié au moins des places sera couverte. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol ou dans le volume de la construction principale (dont annexes accolées).</li> </ul>
---	---

<b>Bureaux – services</b> <b>Artisanat – industrie</b> <b>entrepôt</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour Industrie et Entrepôt : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ une place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie à la tranche entière échue, jusqu'à 3.000 m<sup>2</sup> inclus de surface de plancher ;</li> <li>○ une place de stationnement par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, arrondie à la tranche entière échue, au-delà de 3.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour Bureau et Artisanat : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Pour les vélos, il est exigé : un (ou plusieurs) parkings à vélo devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Toutefois, le nombre de place exigées ci-dessus (stationnement véhicules) pourra être moindre, si une étude de besoin a été réalisée à l'échelle du projet, appuyée sur un plan de déplacement interne ou interentreprises. Dans ce cas, le nombre de places prévues par le projet devra répondre aux besoins identifiés dans cette étude.</p>
<b>Commerces</b>	<p>Pour le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 1300 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Pour une surface de plancher comprise entre 1300 m<sup>2</sup> et 3000 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au minimum 50% des places de stationnement seront réalisées en ouvrage.</li> <li>• Pour une surface de plancher supérieure à 3000 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au minimum 75% des places de stationnement seront réalisées en ouvrage.</li> <li>• <b>Complémentaire dans le secteur Uxc</b> : dans le cas d'une extension d'un</li> </ul>

## ZONE Ux : Zone d'accueil des activités économiques

**secteurs Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

	<p>bâtiment commercial existant, les stationnements supplémentaires nécessaires seront obligatoirement réalisés en ouvrage.</p> <p>Pour les vélos, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un parc à vélos, répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Il devra être adapté à la nature de l'activité et protégé des intempéries.</li></ul>
--	--

<b>EQUIPEMENT PUBLIC</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
--------------------------	---

### 12.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES (EN SECTEUR UXZ UNIQUEMENT) :

1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un niveau obligatoire construit en sous-sol.

### ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout espace libre non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- **Excepté en Uxi**, Pour toute opération, 20% minimum du tènement doit être réalisé en espaces paysagers (y compris en minéral et sur dalle)
- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces paysagers demandés.
- La végétalisation des bordures de voiries, des cheminements piétonniers et des parkings est demandée. Les aires de stationnement doivent être plantées :

- Hors secteurs Uxz et Uxi : avec des arbres de hautes tiges répartis à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement entamées.
- En secteur Uxz : à raison d'un arbre ou arbustre pour 10 places de stationnement.

- Les plantations doivent être réalisées avec des essences adaptées dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les végétaux devront respecter la hauteur minimum suivante lors de la plantation :
  - 3 mètres pour les arbres
  - 0.80 mètre pour les arbustes
- Les haies mono-végétales sont interdites.
- Les espaces verts devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet; l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
- L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, une configuration cohérente des espaces verts ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, installations ou activités admises dans la zone.

## **ZONE Ux** : Zone d'accueil des activités économiques

**secteurs Uxc** : secteur spécialisé voué à l'implantation commerciale / **Uxi** : secteur spécialisé lié à la zone industrielle des Iles

**Uxz** : secteur inclus dans le périmètre de la ZAC de la Bouvarde / **Uxd** : secteur pouvant muter vers l'habitat

---

### ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE Ux 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

#### Éclairage extérieur des sites d'activités :

L'éclairage extérieur n'est pas imposé sauf réglementation contraire.

Les caractéristiques de l'éclairage extérieur doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

#### Pour les enseignes lumineuses :

Tout Toute diffusion de lumière vers le haut est proscrite. La source lumineuse devra privilégier les économies d'énergie (par exemple LED ou équivalent).

#### Pour les toitures végétalisées :

Les caractéristiques des toitures végétalisées doivent respecter les prescriptions du lexique « **Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements** ».

### ARTICLE Ux 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

## ZONE Uz : Zone d'infrastructures de transports

secteur Uz1 : secteur accueillant des bâtiments liés à l'exploitation des infrastructures de transports

### ZONE Uz : ZONE D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone correspond aux infrastructures de transport.

Cette zone comprend aussi :

**Secteur Uz1, correspondant aux sites d'implantation des bâtiments liés à l'exploitation des infrastructures de transports**

#### DISPOSITION GENERALE :

**Au titre de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme :** en cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe,** l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE Uz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles autorisées à l'article 2.

#### ARTICLE Uz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1- RAPPEL

**Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans

le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

**Les démolitions peuvent être soumises à permis si une délibération spécifique a été prise.**

#### 2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

Seuls sont autorisés :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (dont les aires de stationnement).
- Les constructions et installations techniques à usage d'équipements collectifs d'infrastructures dans la mesure où il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels ou aux services publics ou concourant à une mission de service public sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au minimum la gêne qui pourrait en résulter.
- Les constructions d'habitation temporaires, adaptées ou de gardiennage.
- L'extension, la transformation, la réhabilitation ou la reconstruction d'un bâtiment abritant une activité économique ou professionnelle peut être autorisée dans la mesure où le projet envisagé est de nature à réduire les nuisances éventuellement existante et à ne pas entraîner de nouvelles.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux protections phoniques et/ou liés au fonctionnement des infrastructures routières ou autoroutières.

### Complémentaire en secteur Uz1 uniquement :

- Les bâtiments liés au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

### ARTICLE Uz 3 : ACCES ET VOIRIE

#### DISPOSITIONS GENERALES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

### ARTICLE Uz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

#### 4.2. EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux d'origine artisanales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur

- **Pour les piscines :**

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit. Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

#### 4.3. EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage eaux pluviales**. Elles s'appliquent, par la voie du présent règlement, à l'intégralité du territoire.

En complément des règles générales énoncées dans la présente sous-section, il est renvoyé à la notice et aux cartes du zonage eaux pluviales annexé au PLU.

##### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des réseaux d'eaux usées.

##### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

- **Pluies courantes :**

- Tout aménagement ou construction doit favoriser l'infiltration et/ou l'évaporation et l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :
  - des des surfaces perméables et/ou végétalisées : maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables ;
  - pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évaporation et

## ZONE UZ : Zone d'infrastructures de transports

### secteur Uz1 : secteur accueillant des bâtiments liés à l'exploitation des infrastructures de transports

évapotranspiration des pluies courantes ; seront exclusivement utilisées des solutions de faible profondeur, de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et jardins de pluie, permettant d'optimiser la filtration par les sols et privilégiant les dispositifs à ciel ouvert.

#### - Pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographié spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographié spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs, permettre un contrôle aisé des dispositifs qui doivent être totalement accessibles ; si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu ;
  - proscrire le raccordement des surverses des dispositifs de gestion aux ouvrages de collecte publics enterrés, pour ne pas surcharger le réseau public.

#### - Pluies exceptionnelles

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

#### - Puits d'infiltration

- Les puits d'infiltration sont interdits pour :
  - la gestion des eaux de voirie (pour lesquelles seront privilégiées des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un meilleur abattement des polluants),
  - la gestion des pluies courantes,
  - n'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.
- En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition que :
  - un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
  - soit conservée une épaisseur minimale d'un mètre de zone non-saturée entre le fond du puits et le toit de la nappe,
  - soit évitée l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

#### - Prescriptions particulières

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières seront prises pour les problématiques d'infiltration, de prévention des risques de pollution et de préservation des zones humides.
- Il est renvoyé au zonage eaux pluviales annexé au règlement du PLU s'agissant des règles et recommandations opposables dans ces hypothèses.

### 4.4. ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## ZONE Uz : Zone d'infrastructures de transports

secteur Uz1 : secteur accueillant des bâtiments liés à l'exploitation des infrastructures de transports

### 4.5. ORDURES MENAGERES

#### ○ Collecte

L'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.

#### ○ Stockage

Les caractéristiques des locaux de stockage des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents. En tout état de cause, les conteneurs d'ordures ménagères doivent être remisés dans un local fermé.

### 4.6. TRI SELECTIF

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

### ARTICLE Uz 5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

### ARTICLE Uz 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

#### 6.2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 8 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de la RD14. Dans les autres cas, une implantation est possible jusqu'en limite.

#### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : **les ouvrages techniques, les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.**

## ZONE Uz : Zone d'infrastructures de transports

secteur Uz1 : secteur accueillant des bâtiments liés à l'exploitation des infrastructures de transports

### ARTICLE Uz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

#### 7.1. DISPOSITIONS GENERALES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

#### 7.2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 30 m par rapport aux limites séparatives.

En secteur Uz1, Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

#### 7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : **les ouvrages techniques, et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.**

### ARTICLE Uz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURES PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Non règlementé.

### ARTICLE Uz 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

### ARTICLE Uz 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

**Pour le secteur Uz1** : voir les règles applicables à la zone Ue.

### ARTICLE Uz 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non règlementé.

En secteur Uz1 : en aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

## **ZONE Uz** : Zone d'infrastructures de transports

**secteur Uz1** : secteur accueillant des bâtiments liés à l'exploitation des infrastructures de transports

---

### ARTICLE Uz 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

### ARTICLE Uz 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

### ARTICLE Uz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE Uz 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

### ARTICLE Uz 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

**ZONE 1AU (INDICÉE) : ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de zones à urbaniser. Les réseaux sont existants à proximité immédiate (ou à moins de 100 m) ou programmés à court et moyen terme.

Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante. Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après. Se référer complémentaiement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

En outre, pour tout développement d'urbanisation à vocation d'activités économiques contiguës à un secteur d'habitat, il peut être exigé un traitement particulier de l'interface dans un objectif de limitation des nuisances, qu'elles soient visuelles, sonores ou autres.

**ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Dans les secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 sur les plans graphiques** : les secteurs identifiés ne pourront pas accueillir de constructions.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentaiement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. PREALABLE :**

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol dans les secteurs est conditionné au raccordement aux réseaux.

**2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
  - **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
  - **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
  - **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
  - **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.
- 
- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement :**
    - La réhabilitation sans extension volumétrique à l'exception des légères adaptations autorisées à l'article 11, sans annexe accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.
  - **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :**
    - se référer complémentaiement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.
    - Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, toute opération créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat devra comporter une taille moyenne de 75 m<sup>2</sup>/logement. Cette servitude s'applique à l'échelle de l'ensemble de l'opération, à la fois pour la production de logements libres et pour la production de logements locatifs sociaux.

### ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua, ou en respectant une implantation jusqu'à la ligne d'implantation inscrite au plan de zonage, si elle existe.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations

d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

#### 9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- voir règles de la zone urbaine correspondante

#### 9.2. EMPRISE AU SOL AUTORISEE

- **1AUa** : l'emprise au sol est limitée à 0,20.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Rappel : les règles ci-dessus s'appliquent à l'échelle de l'ensemble de l'opération (demande d'autorisation d'urbanisme).

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** : le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Il sera utilisé des enduits teints dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.5. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,
- les toitures terrasse et toitures végétalisées sont interdites.
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.

### ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

Toutefois, il pourra être dérogé aux règles définies ci-dessus dans la mesure où tous les stationnements demeurent des parties communes, ne faisant pas l'objet d'affectation individuelle ou privative. En contrepartie de la diminution du nombre de places de stationnement, il est impératif que les locaux collectifs de poubelles, de caves ou de celliers soient prévus en ouvrage.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** :

- se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.
- Lorsqu'une seule opération est comprise sur deux zones, la réalisation des espaces verts exigés peut être appréciée à l'échelle de l'ensemble de l'opération et non pas zone par zone.

### ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

### ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations

d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ua.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : voir les règles de la zone Uc.
- **1AUd** : voir les règles de la zone Ud.
- **1AUe** : voir les règles de la zone Ue.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ZONE 2AU : ZONE NON EQUIPEE A URBANISER A MOYEN ET LONG TERME**

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de zones à urbaniser dont les règles d'urbanisme n'ont pas encore été précisément définies. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable des infrastructures (assainissement, desserte...).

Leur vocation est d'ores et déjà pressentie et spécifiée au rapport de présentation du PLU.

**DISPOSITION GENERALE :**

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe**, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

**Seuls sont autorisés :**

Les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions ci-après :

Ils ne doivent concerner que :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En outre, leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.
- les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'ils ne compromettent pas un aménagement global ultérieur de la zone ou qu'ils soient compatibles avec ce dernier.

**Sont en outre imposés :**

- **Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme**, toute programme créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de logements locatifs aidés et représentant au minimum 25% des logements réalisés, sauf dans le cas d'une servitude déjà préexistante matérialisée au plan de zonage. Dans ce cas, le pourcentage sera porté à 30%. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
  - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

**ARTICLE 2AU 3 : ACCÈS ET VOIRIES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

#### 6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.
- Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

#### 6.2. IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

### ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES

#### 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne

concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

#### 7.2. IMPLANTATION

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite.

### ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

No réglementé.

### ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

### ZONE A : ZONE AGRICOLE

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- L'extension des habitations existantes ;
- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés
- Des constructions / aires d'accueil des gens du voyage / résidences démontables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Cette zone comprend un secteur spécifique :

**Secteur Agv, secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage**

#### DISPOSITION GENERALE :

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe**, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté celles indiqués en A2.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

#### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.1- RAPPEL

##### **Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

##### **Les démolitions sont soumises à permis.**

### 2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- **Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour leur intérêt paysager :**

Seuls sont autorisés indépendamment des dispositions prévues plus loin :

  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les continuités écologiques existantes.
  - La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
  - Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...)
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels forts (zones rouges du PPR) :**
  - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.
- **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
  - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

### 2.3- COMPLEMENTAIRE EN ZONE A HORS SECTEUR AGV :

- **Au lieu-dit « Au Camp »**, seuls les bâtiments et installations agricoles liées aux activités de Maraichage sont autorisés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- **Dans le reste de la zone A, les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés au rapport de présentation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

  - Les constructions à caractère fonctionnels nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
  - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
  - Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
    - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
    - ⊖ Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage d'habitat pourra s'effectuer dans des

bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou accolés, ou dans un bâtiment nouveau situé à moins de 20 m du siège d'exploitation. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de logement de fonction pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface de ces logements ne devra pas dépasser **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher. Cette règle s'applique également à l'existant.

- Avoir l'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.
  - Trois annexes maximum (accolées ou non) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises. Leur superficie cumulée maximum est fixée à de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**
    - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, et ce, dans le volume du bâtiment existant.
    - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 20m de la construction principale.

#### 2.4- COMPLEMENTAIRE EN SECTEUR AGV UNIQUEMENT :

Sont autorisées, les habitations et leurs annexes uniquement sous la forme d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

#### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. DISPOSITIONS GENERALES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

##### 3.2. ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

##### 3.3. VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques

de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

#### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.
- Dans l'impossibilité d'une desserte par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agro-alimentaires et de l'alimentation humaine. Dans ce cas (usage agricole), et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (accord de l'ARS).

##### 4.2. EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols

et du milieu (voir annexes sanitaires). **Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé le cas échéant.**

- Pour les piscines :
  - Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
  - En présence du réseau d'eaux usées collectif :

Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
  - En l'absence du réseau d'eaux usées collectif :

Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au dispositif d'assainissement autonome sous réserve que celui-ci soit conçu en conséquence.

En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par infiltration sous réserve que le rapport géologique confirme l'absence de risque de résurgence et d'étaler la vidange.

##### 4.3. EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage eaux pluviales**. Elles s'appliquent, par la voie du présent règlement, à l'intégralité du territoire.

En complément des règles générales énoncées dans la présente sous-section, il est renvoyé à la notice et aux cartes du zonage eaux pluviales annexé au PLU.

###### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des réseaux d'eaux usées.

#### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

##### - Pluies courantes :

- Tout aménagement ou construction doit favoriser l'infiltration et/ou l'évaporation et l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :
  - des des surfaces perméables et/ou végétalisées : maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables ;
  - pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évaporation et évapotranspiration des pluies courantes ; seront exclusivement utilisées des solutions de faible profondeur, de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et jardins de pluie, permettant d'optimiser la filtration par les sols et privilégiant les dispositifs à ciel ouvert.

##### - Pluies moyennes à fortes

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographié spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographié spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.
- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,

- permettre un contrôle aisé des dispositifs qui doivent être totalement accessibles ; si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu ;
- proscrire le raccordement des surverses des dispositifs de gestion aux ouvrages de collecte publics enterrés, pour ne pas surcharger le réseau public.

##### - Pluies exceptionnelles

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

##### - Puits d'infiltration

- Les puits d'infiltration sont interdits pour :
  - la gestion des eaux de voirie (pour lesquelles seront privilégiées des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un meilleur abattement des polluants),
  - la gestion des pluies courantes,
  - n'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.
- En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition que :
  - un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
  - soit conservée une épaisseur minimale d'un mètre de zone non-saturée entre le fond du puits et le toit de la nappe,
  - soit évitée l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

##### - Prescriptions particulières

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières seront prises pour les problématiques d'infiltration, de prévention des risques de pollution et de préservation des zones humides.
- Il est renvoyé au zonage eaux pluviales annexé au règlement du PLU s'agissant des règles et recommandations opposables dans ces hypothèses.

#### 4.4. ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

#### ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

Néanmoins, en l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application de l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et des annexes sanitaires.

#### ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

##### 6.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons propres aux opérations n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui

s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

##### 6.2. IMPLANTATION

Les constructions pourront être implantées :

- jusqu'à 5 m des emprises publiques.

Toutefois, il pourra être dérogé à la règle de recul en cas de reconstruction des bâtiments à usage agricole préexistants, dans les conditions suivantes :

- cette reconstruction vient en appui d'un mur existant érigé en limite ou à moins de 5m des emprises publiques et des voies.
- L'implantation projetée est sans effet sur les conditions de circulation sur la voie considérée.

##### Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite des emprises publiques et des voies à conditions :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.

- Que la longueur cumulée de leurs façades en interface avec les emprises publiques et les voie ne dépassent pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.
- Que les voiries concernées desservent un maximum de 10 logements

**Pour les constructions neuves et leurs annexes, en bordure des routes départementales**, les retraits sont les suivants :

- 8m minimum de l'emprise du domaine public en agglomération,
- 40 m minimum de l'axe des déviations d'agglomération et des routes express (RD3508)
- 25m minimum de l'axe des routes classées en 1<sup>ère</sup> catégorie (RD908b, RD1201, RD1203, RD14) hors agglomération.

#### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

#### ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

##### 7.1. DISPOSITIONS GENERALES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas

annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

##### 7.2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter :

- Soit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines si la construction n'excède pas 8 mètres jusqu'à la hauteur du faitage.
- Soit respecter un recul minimum de la moitié de hauteur par rapport aux limites des propriétés voisines si la construction excède 8 mètres jusqu'à la hauteur du faitage.
- Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions-accollées.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

##### Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.

- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

Dans les autres cas, elles doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport aux limites séparatives.

**Les piscines (hors piscine couverte)** : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Les bâtiments agricoles ne devront pas excéder une emprise au sol de 4% maximum par rapport à la surface du terrain.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

**Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.**

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

Il pourra être dérogé à ces règles :

- dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.
- pour les cheminées.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

##### **10.2. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE :**

Aucune construction ne sera autorisée dans le périmètre identifié au document graphique (lieu-dit « Au Crêt »).

En secteur Agv et pour les bâtiments agricoles autorisés : La hauteur maximum ne devra pas dépasser 6m en tout point du bâtiment.

Pour les constructions à usage d'habitat : La hauteur maximum ne devra pas dépasser 8m au faîtage et 7m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : La hauteur maximum ne devra pas dépasser 3,50m.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

## **11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

#### **Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :**

Les constructions et installations doivent respecter les lignes de force du coteau (faîtage parallèle aux courbes de niveau) sauf impératif technique.

#### **Pour les constructions à usage d'habitat :**

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

### **11.2.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

#### **Teinte :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

- Les bardages seront de teinte brune, majoritairement d'aspect bois et les maçonneries seront enduites de teinte grège (gris-beige).
- Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel un vieillissement naturel est accepté.
- Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.
- L'aspect « tôle » est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

#### **Aspect :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini (ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une intégration soignée).

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

#### **Composition:**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment,

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

### **11.2.3- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS:**

#### **Teinte :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

Les teintes claires ou brillantes sont interdites.

Les couvertures métalliques (tôles prélaquées ou zinc patiné) devront être de teinte sombre, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

#### **Typologie :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

#### **Pente :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

### **Composition:**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

### **Aspect :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

L'aspect tôle ondulée est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

### **11.2.4- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

#### **Composition :**

En zone A (hors secteur Agv) :

Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement. **Elles doivent assurer une perméabilité au passage de la petite faune sauvage.**

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

#### **Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :**

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.

#### **Pour les constructions à usage d'habitat :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

### **12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>EXPLOITATION AGRICOLE</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération et être assurés en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.
<b>HABITAT</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement</li></ul>

<b>HABITAT NOUVEAU DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION</b>	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération.</p> <p>Pour les véhicules automobiles, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existante + créée). Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</li></ul> <p>Les places visiteurs et les places couvertes ne sont pas exigées.</p>
---	---

**ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations doivent être réalisées avec des essences adaptées dont la liste est annexée au présent règlement.

Les aménagements paysagés doivent être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet; l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ainsi que de la sensibilité de l'environnement paysager.

En tout état de cause :

- des plantations doivent favoriser une bonne intégration des installations,
- les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles,
- tout ouvrage de soutènement doit être conçu de façon à limiter son impact paysagé,
- les vues panoramiques doivent être préservées.

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

## ZONE N Zone naturelle et forestière

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport

**/Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible

**/Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

### ZONE N : ZONE NATURELLE

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leurs caractère d'espaces naturels.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- L'extension des habitations existantes ;
- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés
- Des constructions / aires d'accueil des gens du voyage / résidences démontables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Cette zone comprend 7 secteurs spécifiques :

**Secteur Ne, secteur à vocation unique à accueillir des ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**Secteur Nea, secteur à vocation unique à accueillir des ouvrages et infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'aéroport.**

**Secteur Np, secteur de parc correspondant à l'accueil des activités de loisirs et de détente en milieu urbain.**

**Secteur Ns, secteur de protection des espaces naturels sensibles identifiés (ZNIEFF, zones humides).**

**Secteur Na, secteur à usage agricole périurbain.**

**Secteur Ntc, secteur lié au futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS).**

**Secteur Nm, secteur d'accueil de dépôt de matériaux inertes.**

#### DISPOSITION GENERALE :

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté ceux indiqués en N2.

#### Notamment, en secteur Ns, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :

- Tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles d'altérer le caractère d'une zone humide identifiée, leur fonction hydraulique et les espèces protégées qui s'y développent.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites dans les secteurs soumis à risques naturels forts, identifiés au Plan de Prévention des Risques (zones rouges) et repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme (sauf exceptions décrites à l'article 2).

**Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Dans la zone de dangers significatifs (125m de part et d'autre de la canalisation), tout projet de construction ou extension de bâtiment doit être porté à la connaissance de l'exploitant de la canalisation, afin que ce dernier puisse évaluer l'impact des projets sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

## ZONE N Zone naturelle et forestière

**secteurs Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport

**/ Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible

**/Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

- Dans la zone de dangers graves (95m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (65m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur

**Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Dans la zone de dangers significatifs (250m de part et d'autre de la canalisation), tout projet de construction ou extension de bâtiment doit être porté à la connaissance de l'exploitant de la canalisation, afin que ce dernier puisse évaluer l'impact des projets sur la canalisation et prendre les mesures adaptées).
- Dans la zone de dangers graves (200m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public relevant des catégories 1 à 3 ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- Dans la zone de dangers très graves (165m de part et d'autre de la canalisation), toute construction ou extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ainsi que les immeubles de grande hauteur.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1- RAPPEL

##### **Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

##### **Les démolitions sont soumises à permis.**

#### 2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (HORS SECTEURS SPECIFIQUES) :

- **Sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques, constructions, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

## ZONE N Zone naturelle et forestière

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport / **Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible / **Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

- **Les bâtiments et installations forestiers** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiés par les besoins de l'exploitation.
  - **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**
    - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, et ce, dans le volume du bâtiment existant.
    - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 20m de la construction principale.
  - **Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :**
    - Ils ne peuvent faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé.
    - Ils peuvent, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23g du Code de l'Urbanisme.
  - **Dans les secteurs concernés par le passage d'une canalisation de gaz ou d'hydrocarbures et identifiés au titre de l'article R 123-11b du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage :**
    - les projets de construction ou d'extension de bâtiments devront être portés à la connaissance de l'exploitant de la canalisation afin que ce dernier puisse évaluer leurs impacts sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.
  - **Dans les secteurs soumis à risques naturels forts (zones rouges du PPR) :**
    - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues à l'article 1.
  - **Dans les secteurs soumis à risques naturels moyens et faibles (zones bleues du PPR) :**
    - il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions.
- 2.3- EN SECTEUR NE UNIQUEMENT :**
- Seules sont autorisées, l'installation d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.
- 2.4- EN SECTEUR NEA UNIQUEMENT :**
- Sont autorisées les constructions, les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de l'aéroport ou des infrastructures, dans la mesure où il ne s'agit pas de bâtiment.
- 2.5- EN SECTEUR NP UNIQUEMENT :**
- **Outre les équipements publics et d'intérêt collectif mentionné en 2.2,** sont autorisés les aménagements (dont les parcs de stationnement), installations, les constructions techniques ou d'usage public ou à vocation pédagogique sur les thèmes de la protection de l'environnement et de la nature et les travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif ou de loisirs de plein air, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone. Entre autres, sont autorisés les espaces de maraichages et les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

## ZONE N Zone naturelle et forestière

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport

**/Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible

**/Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

### 2.6- EN SECTEUR Ns UNIQUEMENT :

- Sont autorisés les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- Sont autorisés les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.

### 2.8- EN SECTEUR NA UNIQUEMENT :

- **Outre les équipements publics et d'intérêt collectif mentionné en 2.2,** sont autorisés les bâtiments et installations agricoles liées aux activités de maraichage et les jardins familiaux.

### 2.8- EN SECTEUR NTC UNIQUEMENT :

- **Outre les équipements publics et d'intérêt collectif mentionné en 2.2,** sont autorisés les installations et travaux nécessaires à la mise en œuvre d'un transport collectif en site propre ainsi que les voiries de desserte publiques.

### 2.9- EN SECTEUR NM UNIQUEMENT :

- **Outre les équipements publics et d'intérêt collectif mentionné en 2.2,** sont autorisés les installations de stockage définitif de déchets inertes, sous réserve de prendre les dispositions nécessaires relatives à leur statut d'ICPE, afin d'éviter les impacts négatifs sur l'environnement. Le réaménagement final des terrains devra leur rendre leur caractère initial d'espaces naturels et paysagers.

## ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

### 3.1. DISPOSITIONS GENERALES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

### 3.2. ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

### 3.3. VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport / **Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible / **Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

### ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

#### 4.2. EAUX USEES

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu (voir annexes sanitaires). **Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé le cas échéant.**

#### 4.3. EAUX PLUVIALES

Tout nouvel aménagement doit **respecter les règles imposées par le zonage eaux pluviales**. Elles s'appliquent, par la voie du présent règlement, à l'intégralité du territoire.

En complément des règles générales énoncées dans la présente sous-section, il est renvoyé à la notice et aux cartes du zonage eaux pluviales annexé au PLU.

##### 4.3.1. Règle applicable à tous les niveaux de pluie

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propres aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des réseaux d'eaux usées.

##### 4.3.2. Règle par niveaux de pluie

###### - **Pluies courantes :**

- Tout aménagement ou construction doit favoriser l'infiltration et/ou l'évaporation et l'évapotranspiration des pluies courantes, en mettant en œuvre :
  - des des surfaces perméables et/ou végétalisées : maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables ;
  - pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évaporation et évapotranspiration des pluies courantes ; seront exclusivement utilisées des solutions de faible profondeur, de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et jardins de pluie, permettant d'optimiser la filtration par les sols et privilégiant les dispositifs à ciel ouvert.

###### - **Pluies moyennes à fortes**

- Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :
  - débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographié spécifique)
  - période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographié spécifique)
- L'infiltration doit être la première solution recherchée.

## ZONE N Zone naturelle et forestière

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport

**/ Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible

**/Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

- Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :
  - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,
  - permettre un contrôle aisé des dispositifs qui doivent être totalement accessibles ; si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu ;
  - proscrire le raccordement des surverses des dispositifs de gestion aux ouvrages de collecte publics enterrés, pour ne pas surcharger le réseau public.

### - Pluies exceptionnelles

- Tout nouvel aménagement doit :
  - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en oeuvre et provoqueront leur débordement.
  - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

### - Puits d'infiltration

- Les puits d'infiltration sont interdits pour :
  - la gestion des eaux de voirie (pour lesquelles seront privilégiées des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un meilleur abattement des polluants),
  - la gestion des pluies courantes,
  - n'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.
- En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition que :
  - un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,
  - soit conservée une épaisseur minimale d'un mètre de zone non-saturée entre le fond du puits et le toit de la nappe,

- soit évitée l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.

### - Prescriptions particulières

- Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières seront prises pour les problématiques d'infiltration, de prévention des risques de pollution et de préservation des zones humides.
- Il est renvoyé au zonage eaux pluviales annexé au règlement du PLU s'agissant des règles et recommandations opposables dans ces hypothèses.

## 4.4. ENERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Néanmoins, en l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application de l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et des annexes sanitaires.

## ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

### 6.1. DISPOSITIONS GENERALES

## ZONE N Zone naturelle et forestière

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport / **Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible / **Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons propres aux opérations n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

### 6.2. IMPLANTATION

Les constructions pourront être implantées :

- avec un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

#### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite des emprises publiques et des voies à conditions :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.

- Que la longueur cumulée de leurs façades en interface avec les emprises publiques et les voies ne dépassent pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.
- Que les voiries concernées desservent un maximum de 10 logements

**Pour les constructions neuves et leurs annexes, en bordure des routes départementales et de l'A41, les retraits sont les suivants :**

- en agglomération : 8m minimum de l'emprise du domaine public départemental et 25m minimum de l'emprise du domaine autoroutier.
- hors agglomération :
  - 40 m minimum de l'axe des déviations d'agglomération et des routes express (RD3508)
  - 25m minimum de l'axe des routes classées en 1<sup>ère</sup> catégorie (RD908b, RD1201, RD1203, RD14)
  - 50m minimum de l'axe de l'A41.

### 6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

#### 7.1. DISPOSITIONS GENERALES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1 m

## ZONE N Zone naturelle et forestière

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport / **Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible / **Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

### 7.2. IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter :

- Soit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines si la construction n'excède pas 8 mètres jusqu'à la hauteur du faitage.
- Soit respecter un recul minimum de la moitié de hauteur par rapport aux limites des propriétés voisines si la construction excède 8 mètres jusqu'à la hauteur du faitage.
- Cette disposition ne s'applique pas sur la limite commune entre deux constructions accolées.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

### Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'à 1 m minimum de la limite de la propriété voisine à condition :

- Que leur surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.
- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 12 m et sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

Dans les autres cas, elles doivent respecter un recul de minimum 4 m par rapport aux limites séparatives.

**Les piscines (hors piscine couverte)** : elles doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ZONE N Zone naturelle et forestière

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport / **Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible / **Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

### ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. DISPOSITIONS GENERALES :

**Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.**

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

Il pourra être dérogé à ces règles :

- dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.
- pour les cheminées.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

#### 10.2. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE :

**Cas général :** La hauteur maximum ne devra pas dépasser 8 m au faîtage.

**En secteur Np :** La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6 m en tout point du bâtiment.

**En secteur Na :** La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 4 m en tout point du bâtiment.

### ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

#### 11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

#### 11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### 11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

##### Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

##### 11.2.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

##### Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

##### 11.2.3- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS:

Non réglementé.

##### Pour les constructions à usage d'habitat :

## ZONE N Zone naturelle et forestière

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport / **Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible / **Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

Se référer à la règle applicable à la zone Ud.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

### 11.2.4- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières, ainsi que plus généralement aux clôtures liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement. **Elles doivent assurer une perméabilité au passage de la petite faune sauvage.**

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

**Pour les constructions à usage d'habitat** : se référer à la règle applicable à la zone Ud.

**En secteur Np** : les clôtures doivent être adaptées à l'usage des installations et occupations autorisées.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. DISPOSITIONS GENERALES :

#### **Caractéristiques générales des places de stationnement automobile :**

- Les dimensions des places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement perpendiculaire ou en épi, doivent être de 5,00 m x 2,50m et de 6.00m x 2.00m en longitudinal.
- Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes et positionnées à proximité de l'entrée du bâtiment.
- L'accès à chaque place de stationnement doit être autonome.

**Pour les constructions à usage d'habitat :**

## ZONE N Zone naturelle et forestière

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nea** : secteur lié à l'aéroport

**/Np** : secteur naturel de parc

**Ns** : secteur naturel sensible

**/Na** : secteur naturel agricole

**/Ntc** : secteur lié au futur BHNS

**/Nm** : secteur de stockage de matériaux inertes

### 12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

- les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles
- tout ouvrage de soutènement doit être conçu de façon à limiter son impact paysager
- les vues panoramiques doivent être préservées.

<b>EXPLOITATION FORESTIERE</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération et être assurés en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.
<b>HABITAT NOUVEAU DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existante + créée). Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</li></ul> Les places visiteurs et les places couvertes ne sont pas exigées.

### ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

### ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

### ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être réalisées avec des essences adaptées dont la liste est annexée au présent règlement.

Les aménagements paysagés doivent être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet; l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ainsi que de la sensibilité de l'environnement paysager.

En tout état de cause :

- des plantations doivent favoriser une bonne intégration des installations

# LEXIQUE

## LEXIQUE

*Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et leur application.*

### Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### Affouillement

Creusement.

### Annexe

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans communication avec elle. Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.

### Annexe accolée

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à trois conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante ; aucune communication n'existe entre les deux constructions.

### Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille ou un grillage.

### Balcon

Plateforme à hauteur de plancher, à l'air libre, en saillie, donc non soutenue par des poteaux.

### Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

### Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage...)

### Clôture

Tout type de construction : muret, grille, assemblage de panneaux, lisses entre poteaux ..., ou alignement de végétaux, qui marque les limites d'un terrain.

### Commerce

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

### Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

- Les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (arrêt de transports en commun, postes de transformation, ...).
- Les réseaux ayant un intérêt collectif (équipements d'infrastructure).
- Les constructions ayant un intérêt collectif (lieu de culte, ...).

Un équipement d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

# LEXIQUE

---

## Déblais

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

## Destination

9 catégories : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industries, activités agricoles ou forestières, entrepôts, équipements publics ou d'intérêts collectif. Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

## Espaces Boisés Classés (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. L'EBC est inconstructible, mais il est porteur de droit à bâtir pouvant être utilisé sur le reste du tènement.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130.1 du code de l'Urbanisme.

## Espaces libres

Ensemble des surfaces hors emprise au sol des constructions (telle que définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme). Les terrasses de plain-pied directement liées aux constructions et les murs de soutènement ne sont pas considérés ici comme des espaces libres.

## Espace vert

Ensemble des surfaces au sol végétalisées (pelouse et/ou plantations). Dans le cas d'espace vert situé au-dessus des parties enterrées des constructions, il conviendra que ces parties enterrées soient recouvertes de terre sur une épaisseur de 0,80m minimum. Les terrasses de plain-pied directement liées aux constructions sont comprises

## Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

## Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur d'une construction.

## Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

## Industrie

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

## Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes ou brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

## Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture. Complémentairement dans le présent règlement, il s'agit aussi du mur correspondant au plus petit linéaire de façade du bâtiment.

# LEXIQUE

## Obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, travaux, installations et aménagements (article 15)

### 1. ECLAIRAGE DES ABORDS DES SITES D'ACTIVITES (commerce, artisanat, bureaux, industrie)

- Les lampadaires devront être agréés par l'autorité compétente quant à leur performances, leur aspect et à leur dimensions.
- D'une façon générale, l'éclairage doit être dirigé verticalement vers le bas afin d'éviter tout risque d'éblouissement et de participer à la lutte contre la pollution lumineuse.
- Les sources lumineuses seront en diodes électroluminescentes (LED).
- L'installation devra privilégier les économies d'énergie, avec horaires d'extinction identiques à ceux imposés par le Code de l'Environnement pour les vitrines et enseignes.
- Sauf réglementation contraire, le niveau d'éclairage des abords sera inférieur ou égal à 18 lux en moyenne au sol (une valeur inférieure pourra être imposée en fonction de la nature et de l'importance du projet) avec un taux d'uniformité satisfaisant. Une étude photométrique (accès, parkings, abords, ...) faisant apparaître les courbes isolux et tenant compte de la luminosité artificielle ambiante pourra être demandée par l'autorité compétente.

### 2. ECLAIRAGE DES FACADES DES SITES D'ACTIVITES (commerce, artisanat, bureaux, industrie)

- D'une façon générale, l'éclairage en façade doit être dirigé verticalement vers le bas afin d'éviter tout risque d'éblouissement et de participer à la lutte contre la pollution lumineuse. A ce titre, les projecteurs en pied de façade ne sont pas autorisés.
- Les sources lumineuses seront en diodes électroluminescentes (LED).
- L'installation devra privilégier les économies d'énergie, avec horaires d'extinction respectant les dispositions du Code de l'Environnement.
- L'éclairage de sécurité devra être asservi à un système de détection de présence avec une temporisation de l'ordre de la minute et éventuellement relié à une centrale de surveillance.

- Sauf réglementation contraire, le niveau d'éclairage des abords sera inférieur ou égal à 18 lux en moyenne au sol (une valeur inférieure pourra être imposée en fonction de la nature et de l'importance du projet) avec un taux d'uniformité satisfaisant.

### 3. ECLAIRAGE EXTERIEUR DES VOIES EN ZONE D'HABITAT

- Les lampadaires devront être agréés par l'autorité compétente quant à leur performances, leur aspect et à leurs dimensions.
- D'une façon générale, l'éclairage doit être dirigé verticalement vers le bas afin d'éviter tout risque d'éblouissement et de participer à la lutte contre la pollution lumineuse.
- Les sources lumineuses seront en diodes électroluminescentes (LED).
- Le système d'éclairage fonctionnera avec horloge et système de régulation de puissance et le cas échéant, de détection de présence.
- En cas de voie privée, l'alimentation et le comptage électriques seront indépendants du réseau d'éclairage public.
- En cas de voie destinée à être rétrocedée :
  - raccordement au réseau d'éclairage public sous réserve d'un dimensionnement suffisant de l'existant
  - horloge astronomique programmable avec clé informatique, d'un modèle agréé par l'autorité compétente, système de régulation de puissance et le cas échéant, de détection de présence.

### 3. TOITURES VEGETALISEES

- La coupe de la construction doit faire apparaître le principe constructif:
  - les épaisseurs du substrat (40 cm minimum) et du complexe isolant en précisant leur nature
  - le principe de rupture de pont thermique entre la toiture et les murs
  - la résistance thermique de l'isolant sera d'un coefficient R supérieur ou égal à 10 m<sup>2</sup>. k/W.
  - les performances de rétention d'eau.

# LEXIQUE

## Ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Cette notion comprend, entre autres, les réseaux, les stations de transformation EDF, les arrêts de transports en commun, les locaux de stockage des déchets, les stations de pompage, réservoir d'eau, ...

## Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

## Quinconce (implantation en)

Des bâtiments sont implantés en quinconce lorsque aucun des axes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

## Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur: normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ...

La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

## Restauration

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

## Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

## Soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, à contenir, à contrebuter, à s'opposer à des poussées.

Le mur de soutènement est celui qui s'oppose à la poussée latérale des masses de terre d'un remblai, d'une terrasse.

## Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, 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 1,80m;
- 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 au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, 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

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## Terrasse (hors terrasse au sol ou de plain pied)

Plateforme à hauteur de plancher, à l'air libre, reposant sur un corps de bâtiment (niveau inférieur, poteaux, ...)

## LEXIQUE

---

### **Voie**

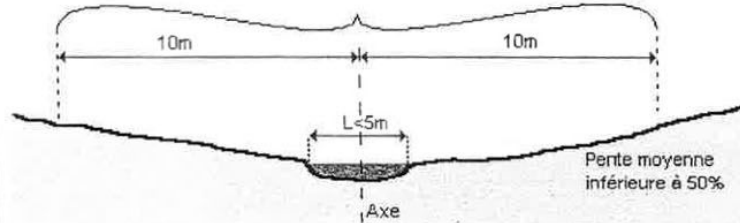
La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

# RECULS PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX

## RECULS PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX

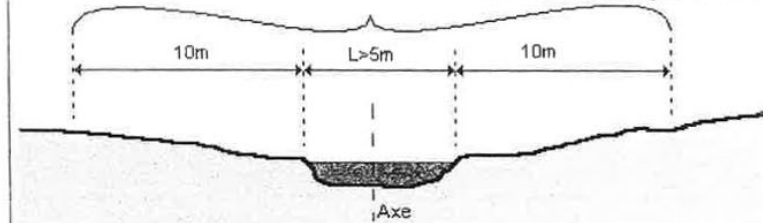
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**

Ni construction ni remblai à moins de 10m de l'axe du ruisseau



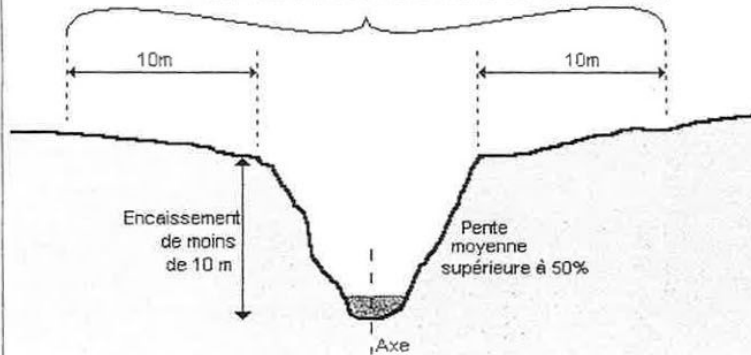
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau



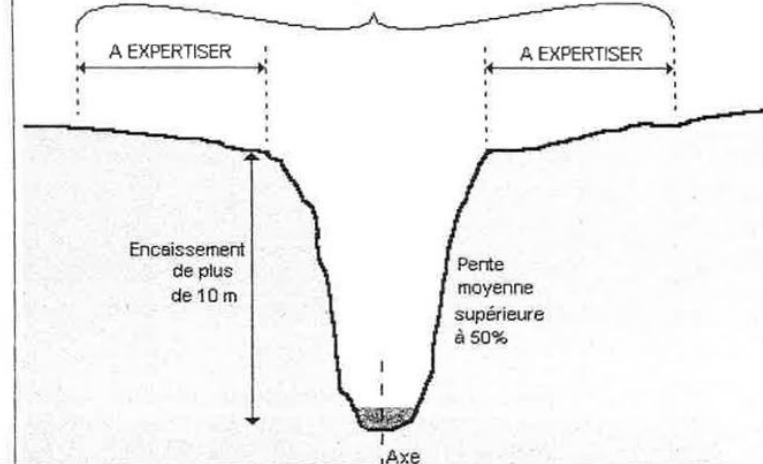
**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin de plus de 10m de profondeur**

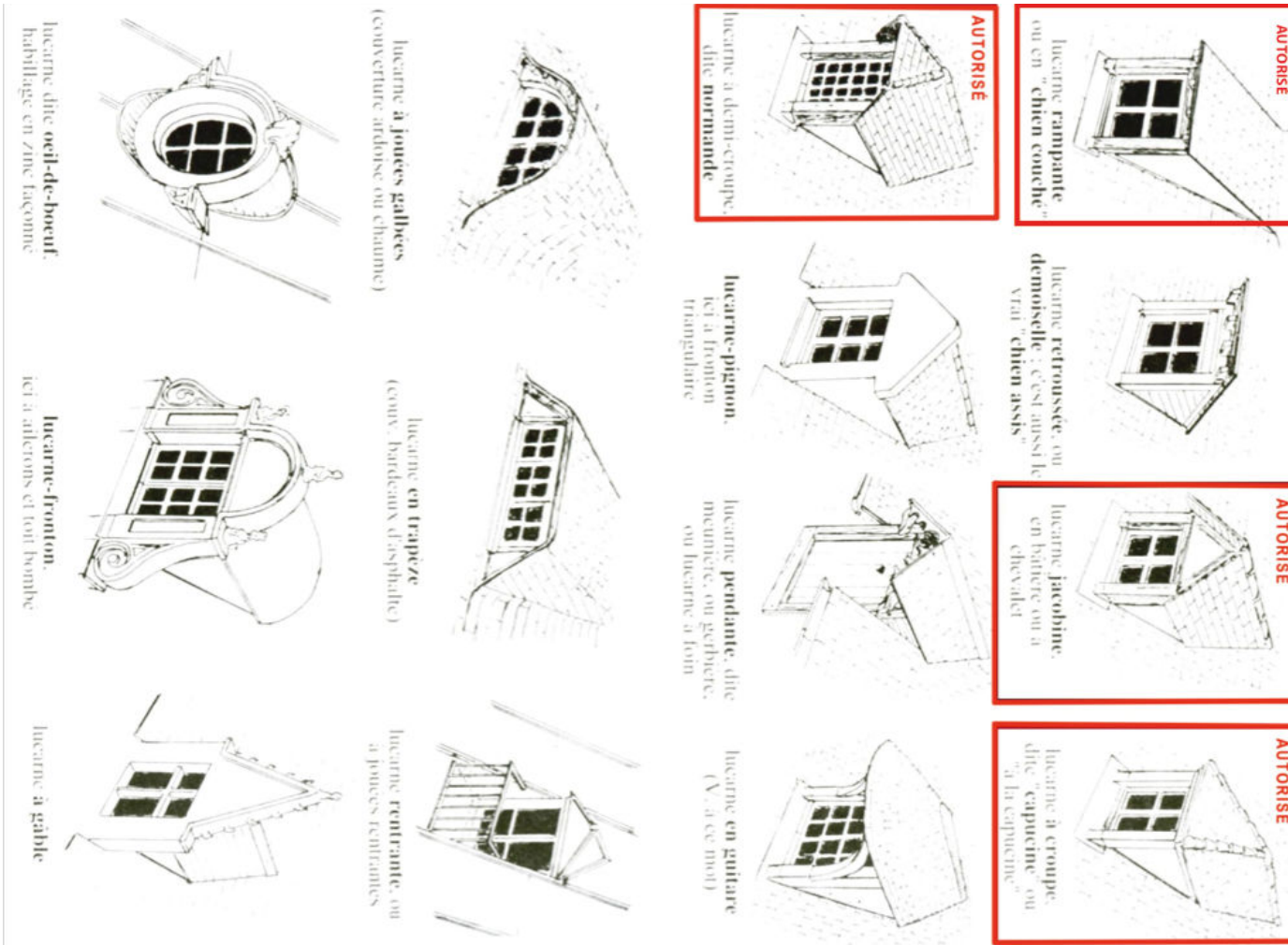
Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain, comprise entre 10m et la profondeur d'encaissement maximum



RTM-Décembre 2004

# LUCARNES - JACOBINES

## LUCARNES - JACOBINES



# PALETTE VEGETALE

---

PALETTE VEGETALE

# NUANCIER COMMUNAL

---

## NUANCIER COMMUNAL