

# PLAN LOCAL D'URBANISME

1.2

## REGLEMENT



### Plan Local d'Urbanisme :

- Décision d'élaboration du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2011
  - Arrêt du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2016
  - Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2016
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2016*

### Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2018 ;
- Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2018 ;
- Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020.

Référence : 48072

Fichier : R:\DOSSIERS\48072\48072-P.G.dwg



**REALITES**  
Urbanisme et  
Aménagement

Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse  
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06

E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr) [www.realites-be.fr](http://www.realites-be.fr)



# SOMMAIRE

## **TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES**

## **TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	13
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	21
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud	27
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	34
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up	40
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur	44
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut	49
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz	54

## **TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	61
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc	64
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe	70
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI	75

## **TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	81
---	----

## **TITRE V / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE XV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	87
--	----

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Le présent TITRE I qui s'applique simultanément avec le reste du règlement, est composé de deux parties :

- le Sous-Titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire ;
- le Sous-Titre II, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

## **SOUS-TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES**

#### **ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **RIORGES**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

#### **ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS**

##### **a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme**

Les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R 111-27, permettant, dans certains cas, soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales ou des contributions financières pour la réalisation des projets envisagés.

Les articles L424-1, L102-13, L424-1, L152-1, L152-4, L152-8, L132-10, L313-2 (alinéa 2), permettant d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

##### **b) Prévalent sur le Plan local d'urbanisme**

Les dispositions du schéma directeur de Roanne, approuvé le 08/07/1993, et devenu Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 04/04/2012 et modifié le 10/12/2015.

Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

La Loi du 27 septembre 1941 (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

La Loi du 31 décembre 1976 (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.

La Loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.

La Loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.

La Loi relative au droit au logement du 31 mai 1990.

La Loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.

La Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

La Loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant les articles L111-6, L111-7, L111-8, L111-9, L111-10 du Code de l'Urbanisme.

La Loi du 4 février 1995 d'Orientation pour l'Aménagement du Territoire.

La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999.

La Loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001, modifiée le 1<sup>er</sup> août 2003, et son décret d'application du 16 janvier 2002.

##### **c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes**

Le Code de la Santé Publique.

Le Code Civil.

Le Code de la construction et de l'Habitation.

Le Code de la Voirie Routière.

Le Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Code rural et forestier.  
Le Règlement Sanitaire Départemental, etc...

En particulier, les dispositions de l'article 1° du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

#### **d) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan local d'urbanisme**

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent durant 10 ans.

A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cesseront de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

### **ARTICLE DG3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les chapitres I à VIII pour les zones urbaines : Ub, Uc, Ud, Ue, Up, Ur, Ut, Uz ;
- les chapitres IX à XIII pour les zones à urbaniser : AU, AUc, AUe, AUI ;
- les chapitres XIV et XV pour les zones agricole (A) et naturelle (N).

Le document graphique comporte aussi :

- les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 à L113-4 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments caractéristiques du paysage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- le report des secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI) applicables ;
- certaines marges de recul ou règles architecturales spécifiques ;
- les centralités urbaines dans lesquelles l'implantation de commerces et les changements de destination à usage commercial sont autorisés sous certaines conditions.

### **ARTICLE DG4 : ADAPTATIONS MINEURES**

a) Selon l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme : " Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes".

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE DG5 : RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

Les occupations et utilisations du sol, d'après le Code de l'Urbanisme (ancien article R 123-9) correspondent notamment aux constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou encore à la fonction d'entrepôt. Sont également concernés tous les équipements collectifs et d'intérêt général, ainsi que les lieux de culte. Peuvent aussi faire l'objet d'un encadrement les démolitions, les modifications et travaux d'extension des constructions existantes, les reconstructions après sinistre, les lotissements, les installations classées, les installations de production d'énergie, les voies et équipements de transport. De même, dès lors que la norme est fondée sur un motif d'urbanisme et est liée à une occupation du sol, le règlement peut encadrer les clôtures, le camping et le stationnement de caravanes, ainsi que les aires réservées aux gens du voyage.

Le règlement est opposable à toute occupation ou utilisation du sol au-delà même des seuls travaux soumis à un régime d'encadrement (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager).

Le permis de construire (article L421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction.

Depuis le 1er Juillet 1994, le volet paysager du permis de construire est obligatoire.

Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades (y compris ravalement), ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :

- les installations classées "dangereuses, incommodes et insalubres" ;
- les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les lotissements.

Sont soumis à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
- situé dans le périmètre d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;
- située dans un site inscrit ou classé ;

- identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

Dans les espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L311-2 du Code Forestier.

Dans les secteurs à sensibilité archéologique localisés en pièce annexe, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

Dans les secteurs considérés comme inondables délimités au document graphique, la cellule risque de la DDT de la Loire devra être obligatoirement consultée pour avis hydraulique dès qu'une ouverture à la construction est envisagée afin d'étudier la faisabilité du projet.

## **Article DG 7 : ACCES ET VOIRIE**

### ***Marges de recul applicables au-delà des limites d'agglomération***

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route. Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. La configuration physique des lieux ou les caractéristiques du projet global d'urbanisme peuvent justifier une adaptation dérogatoire de la valeur des marges de recul.

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
9	RIG	25 m	20 m
31	RIL	15 m	15 m
207	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
300	RS (2X2 voies)	50 m	35 m

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées des bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

### ***Reculs particuliers***

#### ***\* Recul des obstacles latéraux***

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

#### ***\* Recul des extensions de bâtiments existants***

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.



**\* Servitudes de visibilité**

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

**Limitation des accès**

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du Code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application des articles R111-6 et R111-25 du Code de l'Urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

**Servitudes d'écoulement des eaux pluviales**

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement ;
- l'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs ;
- dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil Départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

**ARTICLE DG 8 : TRANSPORT D'ELECTRICITE**

La présence d'ouvrages de transport d'électricité établit une servitude d'utilité publique I4 sur le territoire de la commune. Le recensement fait état de 7 ouvrages haute et très haute tension (HTB) :

- ligne 63 kV Riorges-Lentigny-Villerest ;
- ligne 63 kV Grepilles-Riorges ;
- ligne 225 kV La Font-Riorges ;
- ligne 63 kV Changy-Riorges ;
- ligne 63 kV Matel-Riorges-Roanne ;
- ligne 45 kV Saint-Germain-Lespinasse-Riorges ;
- poste 225 kV Riorges.

Dans les zones impactées par les ouvrages haute et très haute tension, le gestionnaire du réseau (RTE) a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De plus, les règles de prospects, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnées dans la liste des servitudes.

Dans les zones impactées par un poste de transformation sont autorisés les aménagements futurs, tels que la construction de bâtiments techniques, équipements et mise en conformité des clôtures du poste.

L'exploitant du réseau devra être obligatoirement consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme concernant des terrains situés dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des ouvrages cités ci-dessus.

## **ARTICLE DG 9 : PREVENTION DES RISQUES**

La commune est soumise aux risques suivants :

- risque de rupture de barrages (Rouchain-Chartrain, Montouse) ;
- risque inondation :
  - le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations (PPRNI) du Renaison a été approuvé le 4 avril 2008 ;
  - le PPRNI du Bassin de l'Oudan a été approuvé le 15 décembre 2015.
- risque de transports de marchandises dangereuses.

De plus, la commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen), et se situe en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

Il a été reporté au plan de zonage le périmètre des zones inondables, indiquées par l'indice « i », conformément aux plans de zonage réglementaire du PPRNI du Renaison et du PPRNPi du Bassin de l'Oudan qui valent servitude d'utilité publique.

Dans les zones concernées, les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable. La cellule risque de la DDT de la Loire devra être obligatoirement consultée pour avis hydraulique dès lors qu'une ouverture à la construction est envisagée dans une zone considérée comme inondable pour étudier la faisabilité du projet dans le strict respect des objectifs des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996.

A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrés en application des principes des circulaires :

- du 24/01/1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10/04/1994) ;
- du 24/04/1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14/07/1996).

## **ARTICLE DG 10 : DEROGATIONS AUX REGLES D'IMPLANTATION**

### **Art L 152-5**

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

**Art R152-5**

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

Ces dérogations ne seront pas acceptées pour les façades en limite du domaine public (voirie, espace public, trottoir).

## SOUS-TITRE II

### DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

#### **ARTICLE DG 10 11 : DEFINITIONS DE BASE**

##### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L111-1 et L112-1 du Code de la Voirie Routière).

##### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C. O. S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par m<sup>2</sup> de sol.

##### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction 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 1,80 mètre ;
- 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.

##### **EMPRISE AU SOL**

Selon l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

##### **HAUTEUR**

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- d'une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée, définie à l'article 10 de chaque zone ;
- d'une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines, définie aux articles 6 et/ou 7 de certaines zones.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

***Ub***

***Uc***

***Ud***

***Ue***

***Up***

***Ur***

***Ut***

***Uz***

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub est une zone urbaine correspondant aux parties denses de la commune. Elle englobe des formations urbaines de plusieurs époques qui présentent des caractéristiques morphologiques et architecturales différentes :

- secteur des Canaux où se mêlent un habitat traditionnel de faubourg à l'alignement, des collectifs des années 80, de l'habitat pavillonnaire en diffus ou sous forme de lotissements, des activités. Ce secteur inclut la ZAC du Triangle des Canaux **en cours de réalisation** ;
- l'ancienne ZAC de Riorges Centre réalisée essentiellement sous forme de collectifs en retrait de l'alignement ;
- la ZAC du Pontet 2010 en cours de réalisation.

Elle comprend aussi des petites unités foncières publiques où la collectivité souhaite favoriser la densification.

Elle présente une mixité fonctionnelle qu'il s'agit de préserver en permettant l'accueil et le développement des habitations et activités compatibles avec la fonction résidentielle, équipements publics, collectifs et d'intérêt général, ainsi que les installations classées existantes et celles qui sont nécessaires à la vie urbaine.

Conformément aux prescriptions du SCOT Roannais, des centralités urbaines ont été définies au plan de zonage sur les quartiers de Riorges Centre, des Canaux et du Pontet pour autoriser, sous certaines conditions, l'implantation de nouveaux commerces et les changements de destination à usage commercial dans des secteurs déjà pourvus afin d'en renforcer l'attractivité.

Certains secteurs de la zone Ub font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui édicte des prescriptions visant à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- 1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Ub 2.
- 5- Les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial situés en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage.
- 6- Dans le secteur repéré au plan de zonage en tant que périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L151-41 5°) du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU d'une surface de plancher supérieure à 10 m<sup>2</sup>. Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

## **ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions à usage d'activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial sous réserve d'être localisés dans les centralités urbaines définies au plan de zonage et dans la limite des surfaces de plancher indiquées au plan de zonage ;
- l'extension limitée des commerces existants en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage :
  - pour les commerces de plus de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher : l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCOT (le 10 décembre 2015) ;
  - pour les commerces de moins de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- les programmes de 10 logements et plus à condition de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- ~~- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).~~
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès et les voies doivent, en cas de division parcellaire, présenter une largeur minimale de 4 mètres pour un lot et de 5 mètres pour deux lots et plus.
- 4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
- 5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

## **ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

### 3 - Eaux pluviales

#### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>1</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

#### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>2</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et

<sup>1</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

<sup>2</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.



d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

#### 5.- Gestion des déchets

Toutes les constructions nouvelles ou changements de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs destinés à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif correspondant au besoin des constructions.

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

Non régleménté.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Sauf indication contraire reportée au plan pour la rue Joanny Augé (implantation à l'alignement obligatoire), pour le Boulevard Ouest (marge de recul) ou figurant à une OAP, une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contiguës, ainsi que dans le cas d'une opération d'ensemble pour des raisons de cohérence de la composition urbaine et paysagère (pour les limites internes de l'opération).

Lorsque le plan de zonage prévoit une marge de recul (Boulevard Ouest), les extensions et les aménagements des bâtiments existants situés pour tout ou partie dans la zone de recul pourront être acceptés à condition de ne pas réduire la marge de recul existante par rapport au boulevard et de ne pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage ou figurant à une OAP. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Les éléments de construction (débords de toiture, bow-windows, balcons...) faisant saillie sont autorisés :

- au-dessus d'un espace vert ou d'un espace privatif ;
- sur le domaine public à la condition d'être réalisés à une hauteur minimale de 5 mètres depuis le niveau du sol et de ne pas dépasser 0,80 mètre en saillie et à la condition qu'il existe un trottoir d'une largeur supérieure à 1,40 mètre.

### **ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, les bâtiments peuvent s'implanter, sauf indication contraire figurant à une OAP :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit sur une limite, la distante aux autres limites devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en retrait, à condition de respecter par rapport aux limites séparatives une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 17 mètres, les bâtiments doivent s'implanter, sauf indication contraire figurant à une OAP :

- soit sur les limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 3,5 mètres, sauf si le bâtiment à construire jouxte un bâtiment existant édifié sur limite, et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant de plus de 2 mètres. La longueur de toute construction sur limite ne pourra pas excéder 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux demandes de permis de construire portant sur plusieurs logements (immeubles collectifs, opérations d'ensemble, permis groupés, etc...) et aux batteries de garage ;
- soit en retrait, à condition de respecter par rapport aux limites séparatives une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'un bâtiment existant ne répond pas aux règles énoncées ci-dessus, des modifications de ce bâtiment pourront être autorisées (extension surélévation) dans la mesure où ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause la perception de l'environnement immédiat ou à causer une gêne pour les riverains.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

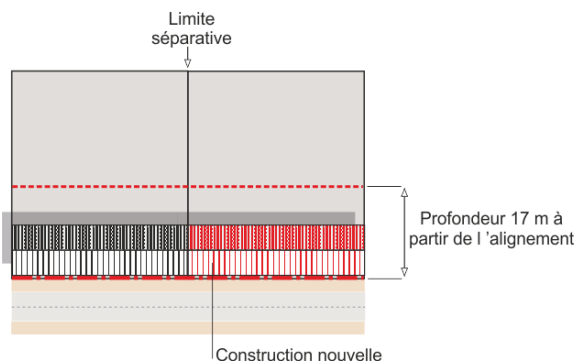
Concernant les exhaussements de sol et les terrasses, ils sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

Sur une profondeur de 17 m à partir de l'alignement

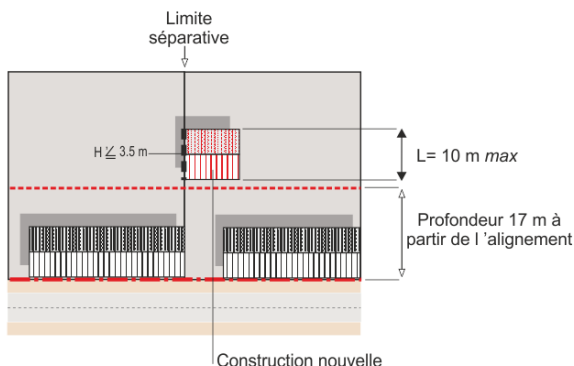
**Implantation en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre**



Au-delà d'une profondeur de 17 m à partir de l'alignement

**Implantation sur limite, sans mitoyenneté**

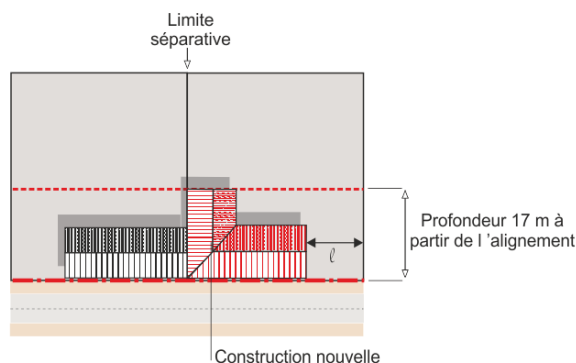
*exemple : construction d'une annexe*



$H'$  : hauteur de la construction nouvelle sur limite

$L$  : longueur sur limite maximale de la construction nouvelle

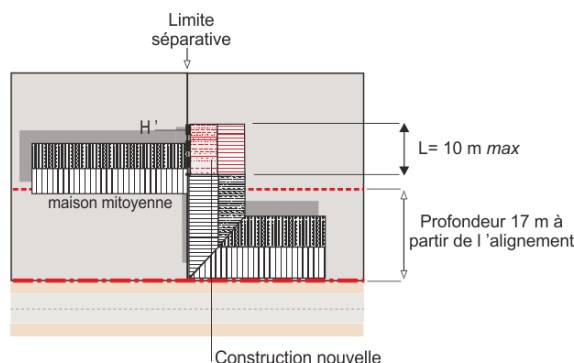
**Implantation sur limite**



$H$  : hauteur de la construction nouvelle  
 $l$  : distance de la construction nouvelle par rapport aux limites séparatives :  $l \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$

**Implantation sur limite, avec mitoyenneté**

*exemple : extension de maison*

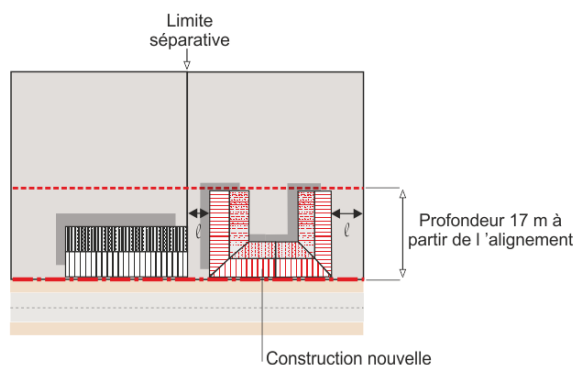


$H'$  : hauteur de la construction nouvelle sur limite

$L$  : longueur sur limite maximale de la construction nouvelle

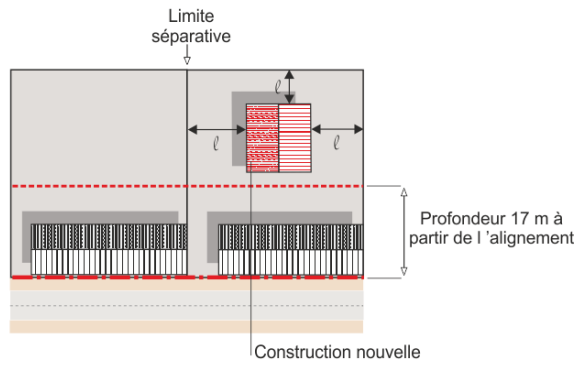
$H' = H \text{ maison mitoyenne} + 2 \text{ m max}$

**Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives**



$H$  : hauteur de la construction nouvelle  
 $l$  : distance de la construction nouvelle par rapport aux limites séparatives :  $l \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$

**Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives**



$H$  : hauteur de la construction nouvelle  
 $l$  : distance de la construction par rapport aux limites séparatives :  $l \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$

**ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

**ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR**

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 16 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette (ces) construction(s). Les terrasses au sol ne pourront excéder 0,40 cm.

**ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement.

**ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
- pour les collectifs : 1,5 place de stationnement par logement ou 1 place de stationnement par logements locatifs sociaux, réparties en aire extérieure banalisée ou en aire intérieure tels que garage, stationnement souterrain ou couvert. Dans le cadre exclusif de la ZAC du Triangle des Canaux, en raison d'impératifs techniques, le nombre moyen de place de stationnement par logements locatifs sociaux exigé pourra être compris entre 0 et 1 place. Les batteries de garage donnant sur la voie publique ne sont pas autorisées ;
- pour les autres constructions, une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, des personnels et des visiteurs.

Pour les opérations d'ensemble, il devra de plus être aménagé au moins une place de stationnement par lot sur les espaces communs.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un local collectif dédié au stationnement vélo sera prévu au rez-de-chaussée pour toute construction nouvelle à usage collectif. Il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

**ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés ou être traités avec des matériaux perméables. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé, lotissement, ZAC, etc...), des espaces communs devront être aménagés proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager sera communiqué.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

**ARTICLE Ub 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc est constituée de quartiers d'habitation récents qui correspondent aux extensions de Riorges. Ouverte à une mixité de types et de fonctions, elle reste à vocation d'habitat dominante. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville.

Elle comprend :

- **un sous-secteur Uc<sub>1</sub>** qui correspond à une zone urbaine mêlant habitat collectif et individuel.
- **un sous-secteur Uc<sub>2</sub>**, qui correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat individuel. Un sous-secteur Uc<sub>2</sub><sup>\*</sup>, dans lequel toute nouvelle implantation d'activité est interdite, est identifiée le long de la rue du Marclat. Un sous-secteur Uc<sub>2e</sub>, dont la forme urbaine particulière mérite d'être conservée est identifié sur le groupe d'habitations « Le Clos saint Alban ».

Conformément aux prescriptions du SCOT Roannais, des centralités urbaines ont été définies au plan de zonage sur les quartiers de Riorges Centre et des Canaux pour autoriser, sous certaines conditions, l'implantation de nouveaux commerces et les changements de destination à usage commercial dans des secteurs déjà pourvus afin d'en renforcer l'attractivité.

Certains secteurs de la zone Uc font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui édicte des prescriptions visant à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Uc 2.
- 5- Les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial situés en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage.
- 6- De plus :
  - dans le sous-secteur Uc<sub>2</sub><sup>\*</sup>, toute construction à usage d'activité - artisanat, bureau, industrie, hôtellerie, entrepôt – (y compris les changements de destination à usage d'activité) est interdite, à l'exception de celles visées à l'article Uc 2 ;
  - dans le sous-secteur Uc<sub>2e</sub>, constitué par le groupe d'habitations « Le Clos Saint Alban » sont interdites :
    - les extensions des constructions existantes ;
    - toute construction annexe (sauf abri-bois type selon modèle en annexe 5 et abri de jardin inférieur à 10 m<sup>2</sup>) ;
    - les modifications de façade (sauf transformation d'une fenêtre à l'arrière en porte-fenêtre) ;
    - les modifications de toiture (sauf fenêtre type "vélux") ;
    - les clôtures (sauf schéma type selon modèle en annexe 5) ;
    - les pergolas et les murets.

## **ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

→ **dans toute la zone Uc :**

- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- les programmes de 10 logements et plus à condition de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- ~~les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).~~
- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.**

→ **de plus, dans les zones Uc<sub>1</sub>, Uc<sub>2</sub> et le sous-secteur Uc<sub>2e</sub> :**

- toutes constructions à usage d'activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial sous réserve d'être localisés dans les centralités urbaines définies au plan de zonage et dans la limite des surfaces de plancher indiquées au plan de zonage ;
- l'extension limitée des commerces existants en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage :
  - pour les commerces de plus de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher : l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCOT (le 10 décembre 2015) ;
  - pour les commerces de moins de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

→ **de plus, dans le sous-secteur Uc<sub>2</sub>\* :**

- la rénovation des constructions à usage d'activités, sous réserve d'être existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès et les voies doivent, en cas de division parcellaire, présenter une largeur minimale de 4 mètres pour un lot et de 5 mètres pour deux lots et plus.
- 4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies

destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

#### **ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

##### 3 - Eaux pluviales

###### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>3</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

###### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>4</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

<sup>3</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

<sup>4</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.



Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

#### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

#### 5.- Gestion des déchets

Toutes les constructions nouvelles ou changements de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs destinés à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif correspondant au besoin des constructions.

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

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage ou figurant à une OAP.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage (Boulevard Ouest), ou figurant à une OAP, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres. Toutefois, des implantations à l'alignement des voies pourront être autorisées pour tenir compte du bâti existant.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont également interdites à moins de 3 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage ou figurant à une OAP. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Lorsque le plan de zonage prévoit une marge de recul (Boulevard Ouest), les extensions et les aménagements des bâtiments existants situés pour tout ou partie dans la zone de recul pourront être acceptés à condition de ne pas réduire la marge de recul existante par rapport au boulevard et de ne pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement dans la mesure où elles s'inscrivent dans un plan de composition urbaine et paysagère garantissant la cohérence d'ensemble.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

### **ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter, sauf indication contraire figurant à une OAP :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite. Dans le sous-secteur Uc<sub>2e</sub>, la

longueur sur limite ne pourra pas excéder 4 mètres lorsqu'il s'agit de la construction d'un bâtiment annexe non attenant ;

- si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin ;
- s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande (la limite à prendre en compte dans ce cas-là étant la limite entre deux constructions jumelées ou en bande) ;
- s'il s'agit d'une opération d'ensemble, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, dans la mesure où les constructions respectent les dispositions d'un plan de composition urbaine et paysagère garantissant la cohérence d'ensemble et les qualités d'usage des constructions voisines.

Des implantations autres que celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être admises lorsque la parcelle considérée présente une largeur de façade inférieure à 15 mètres, dans la mesure où le projet d'implantation ne constitue aucune gêne pour les constructions existantes sur les parcelles contiguës.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant les exhaussements de sol et les terrasses, ils sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

#### **ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

#### **ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR**

##### **Dans le sous-secteur Uc<sub>1</sub>**

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 12 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s), exception faite des unités foncières de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sur lesquelles une hauteur de 16 mètres pourra être autorisée pour la (les) construction(s) principales. Toutefois les bâtiments à construire ne devront pas dépasser 12 mètres dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite séparative d'une propriété riveraine à moins qu'un bâtiment de la même hauteur soit déjà réalisé sur ladite parcelle.

Les terrasses au sol ne pourront excéder 0,40 cm.

##### **Dans le sous-secteur Uc<sub>2</sub>**

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s), exception faite des unités foncières de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sur lesquelles une hauteur de 12 mètres pourra être autorisée pour la (les) construction(s) principales.

Les terrasses au sol ne pourront excéder 0,40 cm.

**ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement.

**Disposition particulière à la zone Uc<sub>2e</sub>** : pour les clôtures se reporter à l'annexe 5.

**ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
- pour les collectifs : 1,5 place de stationnement par logement ou 1 place de stationnement par logements locatifs sociaux, réparties en aire extérieure banalisée ou en aire intérieure tels que garage, stationnement souterrain ou couvert. Les batteries de garage donnant sur la voie publique ne sont pas autorisées ;
- pour les autres constructions, une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, des personnels et des visiteurs.

Pour les opérations d'ensemble, il devra de plus être aménagé au moins une place de stationnement par lot sur les espaces communs.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un local collectif dédié au stationnement vélo sera prévu au rez-de-chaussée pour toute construction nouvelle à usage collectif. Il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

**ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés ou être traités avec des matériaux perméables. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé, lotissement, ZAC, etc...), des espaces communs devront être aménagés proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager sera communiqué.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE Uc 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Uc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud est constituée de quartiers d'habitation présentant une unité morphologique dont il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères, tout en rendant possible une mixité fonctionnelle.

Elle comprend :

- **un sous-secteur Ud<sub>1a</sub>** qui correspond à la zone d'habitat des coteaux de Riorges, identifié à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine par la zone S1 et dont l'intérêt paysager mérite d'être préservé. L'indice « a » précise que ce sous-secteur est dans le périmètre de l'AVAP ;
- **un sous-secteur Ud<sub>2</sub>** qui correspond à une zone d'habitat du Pontet très représentative du développement des quartiers ouvriers pendant la période s'étalant de l'entre-deux guerres jusqu'à la fin des années 1960 ;
- **un sous-secteur Ud<sub>3</sub>** qui correspond à la zone d'habitat de Nobile qui possède des caractéristiques morphologiques et paysagères particulières que la commune entend préserver (caractère aéré du bâti, implantation en retrait de l'alignement, forte densité végétale...).

Conformément aux prescriptions du SCOT Roannais, des centralités urbaines ont été définies au plan de zonage sur les quartiers du Bourg et du Prieuré pour autoriser, sous certaines conditions, l'implantation de nouveaux commerces et les changements de destination à usage commercial dans des secteurs déjà pourvus afin d'en renforcer l'attractivité.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- 1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Ud 2.
- 5- Les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial situés en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage.

#### **ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions à usage d'activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;

- les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial sous réserve d'être localisés dans les centralités urbaines définies au plan de zonage et dans la limite des surfaces de plancher indiquées au plan de zonage ;
- l'extension limitée des commerces existants en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage :
  - pour les commerces de plus de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher : l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCOT (le 10 décembre 2015) ;
  - pour les commerces de moins de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- les programmes de 10 logements et plus à condition de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- ~~- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).~~
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès et les voies doivent, en cas de division parcellaire, présenter une largeur minimale de 4 mètres pour un lot et de 5 mètres pour deux lots et plus.
- 4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
- 5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

### **ARTICLE Ud 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

### 3 - Eaux pluviales

#### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>5</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

#### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>6</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

### 5.- Gestion des déchets :

Toutes les constructions nouvelles ou changements de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs destinés à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif correspondant au besoin des constructions.

<sup>5</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

<sup>6</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

**ARTICLE Ud 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage (Boulevard Ouest et rue Louis Braille).

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

**En Ud<sub>1a</sub>**

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage (Boulevard Ouest), les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.

Cette règle peut être modifiée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës. Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat.

Lorsque le plan de zonage prévoit une marge de recul (Boulevard Ouest), les extensions et les aménagements des bâtiments existants situés pour tout ou partie dans la zone de recul pourront être acceptés à condition de ne pas réduire la marge de recul existante par rapport au boulevard.

**En Ud<sub>2</sub>**

Dans le cadre d'une construction édifée sur une parcelle non bâtie, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies identique à celle respectée par les constructions contiguës.

Dans le cadre d'une reconstruction, les constructions devront respecter l'alignement du bâtiment précédent.

Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant, la façade de l'extension devra être réalisée en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport au nu des façades existantes (le bâtiment principal faisant l'objet de l'extension et le bâtiment situé sur la parcelle contiguë à l'extension).

**En Ud<sub>3</sub>**

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Cette règle peut être modifiée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës. Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

**En Ud<sub>1a</sub>, Ud<sub>2</sub> et Ud<sub>3</sub>**

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

**ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

**En Ud<sub>1a</sub>, Ud<sub>2</sub> et Ud<sub>3</sub>** les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :

- si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite ;
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

**En Ud<sub>2</sub>** les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite ;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension. En cas d'extension avec toiture-terrasse, la hauteur sera limitée à celle du mur gouttereau du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant les exhaussements de sol et les terrasses, ils sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

#### **ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

#### **ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL**

##### **En Ud<sub>1a</sub> et Ud<sub>3</sub>**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain. Toutefois cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée (limitée à 25 % de la surface de plancher initiale) de bâtiments dont le terrain d'assiette n'aurait pas la taille requise pour répondre à la règle sous réserve qu'ils soient existants à la date d'approbation du PLU.

#### **ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR**

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder :

- en Ud<sub>1a</sub>: 12 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette (ces) construction(s) ;
- en Ud<sub>2</sub> et Ud<sub>3</sub> : 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette (ces) construction(s).

Les terrasses au sol ne pourront excéder 0,40 cm.

De plus, en Ud<sub>2</sub> toute surélévation des constructions existantes est interdite et toute extension réalisée avec une toiture-terrasse ne pourra pas dépasser la hauteur du mur gouttereau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

#### **ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR**



**Ud<sub>1a</sub>** : se reporter au règlement de l'AVAP.

**Ud<sub>2</sub> et Ud<sub>3</sub>** : se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement.

**Disposition supplémentaire applicable en Ud<sub>2</sub>** : toute modification de façade sur rue est interdite, toute extension sur façade est interdite en conséquence.

### **ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
- pour les collectifs : 1,5 place de stationnement par logement ou 1 place de stationnement par logements locatifs sociaux, réparties en aire extérieure banalisée ou en aire intérieure tels que garage, stationnement souterrain ou couvert. Les batteries de garage donnant sur la voie publique ne sont pas autorisées ;
- pour les autres constructions, une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, des personnels et des visiteurs.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un local collectif dédié au stationnement vélo sera prévu au rez-de-chaussée pour toute construction nouvelle à usage collectif. Il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

### **ARTICLE Ud 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés ou être traités avec des matériaux perméables. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé, lotissement, ZAC, etc...), des espaces communs devront être aménagés proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager sera communiqué.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et L171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

#### **De plus, en zone Ud<sub>1a</sub> et Ud<sub>3</sub>**

Les surfaces végétalisées auront une emprise d'au moins 70 % de la surface parcellaire. Toutefois cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée (limitée à 25 % de la surface de plancher initiale) de bâtiments dont le terrain d'assiette n'aurait pas la taille requise pour répondre à la règle sous réserve qu'ils soient existants à la date d'approbation du PLU.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ud 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**ARTICLE Ud 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Il s'agit d'un espace urbain occupé en général par des bâtiments à caractère d'activités économiques (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerce) construits en ordre discontinu. La zone Ue couvre la zone d'activités économiques de La Villette qui a vocation à accueillir des constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, entrepôt, bureaux. Si des activités commerciales sont déjà présentes dans la zone Ue, il s'agit néanmoins de mieux encadrer l'implantation de nouveaux commerces selon certaines conditions (si l'activité commerciale est liée à une activité de production), la zone Ue n'ayant pas vocation à accueillir des activités commerciales de détail destinées au grand public, conformément aux orientations du SCOT Roannais. De plus, la volonté de la collectivité, en cohérence avec les dispositions du SCOT Roannais, est de promouvoir un aménagement qualitatif sur le plan environnemental et paysager sur l'ensemble de la zone d'activités économiques.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
- 2- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, et les résidences mobiles.
- 3- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 4- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs.
- 5- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article Ue 2.
- 6- Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article Ue 2.
- 7- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Ue 2.
- 8- Les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles visées à l'article Ue 2.
- 9- Les changements de destination à usage commercial.
- 10- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

#### **ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions à usage de commerce à condition d'être liées à une activité de production

industrielle ou artisanale et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> ;

- l'extension limitée des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCOT (le 10 décembre 2015) ;

~~les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).~~

**- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.**

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

### **ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

#### 3 - Eaux pluviales

##### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>7</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

<sup>7</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

#### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>8</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un déboureur et d'un séparateur à hydrocarbures ou de tout autre dispositif biologique sera obligatoire.

#### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

#### 5 – Collecte des ordures ménagères

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères.

#### 6 – Elimination des déchets industriels

Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

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

Les lots pourront faire l'objet d'une division parcellaire sous réserve de ne pas créer des délaissés de terrains non aménageables.

<sup>8</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contigües.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques **de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières, ni aux ouvrages** de transport d'énergie électrique.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu par exemple) et lorsque le bâtiment est accessible facilement sur les autres faces.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite.

Lorsque les constructions projetées jouxtent une parcelle comportant ou destinée à l'habitation, elles devront respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative concernée.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques **de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières, ni aux ouvrages** de transport d'énergie électrique.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

### **ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR**

Non réglementé.

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter les directives architecturales énoncées en annexe au présent règlement.

Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé éventuellement d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).

Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas

perceptibles depuis l'espace public. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).

L'emploi de canisses est interdit.

L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.

La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

#### **ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

#### **ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m<sup>2</sup>).

Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et manœuvre, ou les aires de stationnement, devront être aménagées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre. Leur emprise représentera a minima 20 % de la surface parcellaire.

Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Il s'agit d'une zone équipée dévolue à la réalisation d'équipements publics, sportifs, culturels et de loisirs.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, artisanat, bureaux, entrepôt, hébergement hôtelier, commerce, habitation (à l'exception de celles visées à l'article Up 2).
- 2- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Up 2.

#### **ARTICLE Up 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions, installations ou aménagements sous réserve d'être destinés à des équipements publics, sportifs, culturels et de loisirs, ainsi que terrains de jeux, de sport et de loisirs, et l'aménagement d'aires de stationnement ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone, sous réserve d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux activités correspondantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- ~~- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).~~
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et

aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

#### **ARTICLE Up 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

##### 3 - Eaux pluviales

###### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>9</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

###### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>10</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau

<sup>9</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

<sup>10</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

d'assainissement unitaire.

#### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

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

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.

### **ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite ;
  - si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.

### **ARTICLE Up 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Up 10 : HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 16 mètres.

**ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement.

Disposition spécifique concernant les clôtures : les clôtures en zone Up pourront être composées de grillages rigides d'une hauteur maximale de 2 mètres.

**ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

**ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et L171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE Up 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE Up 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

Il s'agit d'un espace urbain destiné à accueillir des activités artisanales.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE Ur 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article Ur 2.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, bureaux, entrepôt (à l'exception de celles visées à l'article Ur 2), hébergement hôtelier, commerce (à l'exception de celles visées à l'article Ur 2).
- 3- Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article Ur 2.
- 4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 5- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Ur 2.
- 7- Les changements de destination à usage commercial.

#### **ARTICLE Ur 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être lié à une activité artisanale ;
- les constructions à usage de commerce à condition d'être liées à une activité de production artisanale et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

### **ARTICLE Ur 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

#### 3 - Eaux pluviales

##### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>11</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

<sup>11</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>12</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un déboureur et d'un séparateur à hydrocarbures ou de tout autre dispositif biologique sera obligatoire.

#### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

#### 5 – Collecte des ordures ménagères

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères.

#### 6 – Elimination des déchets industriels

Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

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

Les lots pourront faire l'objet d'une division parcellaire sous réserve de ne pas créer des délaissés de terrains non aménageables.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contigües.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

<sup>12</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.

#### **ARTICLE Ur 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu par exemple) et lorsque le bâtiment est accessible facilement sur les autres faces.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite.

Lorsque les constructions projetées jouxtent une parcelle comportant ou destinée à l'habitation, elles devront respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative concernée.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.

#### **ARTICLE Ur 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ur 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ur 10 : HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 12 mètres.

#### **ARTICLE Ur 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter les directives architecturales énoncées en annexe au présent règlement.

Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé éventuellement d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).

Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).

L'emploi de canisses est interdit.

L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.

La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.



**ARTICLE Ur 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

**ARTICLE Ur 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m<sup>2</sup>).

Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et manœuvre, ou les aires de stationnement, devront être aménagées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre. Leur emprise représentera a minima 20 % de la surface parcellaire.

Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ur 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ur 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**ARTICLE Ur 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

Il s'agit d'un espace urbain destiné à accueillir des constructions à usage de bureaux.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE Ut 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, hébergement hôtelier, commerce, habitation, artisanat, entrepôt.
- 2- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 5- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Ut 2.

#### **ARTICLE Ut 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- ~~- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).~~
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
- 5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

## **ARTICLE Ut 4 : DESSERTER PAR LES RESEAUX**

### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

### 3 - Eaux pluviales

#### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>13</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

#### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>14</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

<sup>13</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

<sup>14</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

#### 5 – Collecte des ordures ménagères

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères.

#### 6 – Elimination des déchets industriels

Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

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

Les lots pourront faire l'objet d'une division parcellaire sous réserve de ne pas créer des délaissés de terrains non aménageables.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contigües.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

**Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.**

### **ARTICLE Ut 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite.

Lorsque les constructions projetées jouxtent une parcelle comportant ou destinée à l'habitation, elles devront respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative concernée.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

**Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.**

### **ARTICLE Ut 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

**ARTICLE Ut 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ut 10 : HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 12 mètres.

**ARTICLE Ut 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter les directives architecturales énoncées en annexe au présent règlement.

Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé éventuellement d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).

Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).

L'emploi de canisses est interdit.

**ARTICLE Ut 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage de bureaux en rapport avec l'activité et la fréquentation.

**ARTICLE Ut 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m<sup>2</sup>).

Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et manœuvre, ou les aires de stationnement, devront être aménagées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre. Leur emprise représentera a minima 30 % de la surface parcellaire.

Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ut 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Ut 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**ARTICLE Ut 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

Il s'agit d'un espace urbain accueillant majoritairement des activités commerciales.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur Uz<sub>1</sub>, correspondant à la Zone d'Aménagement Commercial (ZACO) de périphérie définie au SCOT du Roannais. Une ZACO est une zone d'aménagement commercial permettant de concentrer une offre commerciale existante ou à développer préférentiellement pour les moyennes ou grandes surfaces (plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher). D'après le Document d'Aménagement Commercial du SCOT Roannais, il s'agit de privilégier une logique de « maintien » des activités en place sur le pôle intermédiaire de Riorges. Une évolution maîtrisée de ce pôle est privilégiée en admettant l'extension des commerces existants de manière à rendre possible leur modernisation.

- un sous-secteur Uz<sub>2</sub>, correspondant à une zone dans le quartier du Pontet regroupant des activités commerciales hors ZACO dans laquelle sont également autorisées des activités artisanales, des bureaux et des hébergements hôteliers dans une perspective de diversification des activités en place.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE Uz 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits en Uz<sub>1</sub>**

1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, artisanat, hébergement hôtelier, habitation, bureaux (à l'exception de celles visées à l'article Uz 2), entrepôt (à l'exception de celles visées à l'article Uz 2).

2- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article Uz 2.

3- Les changements de destination.

4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.

5- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Uz 2.

7- Les nouvelles implantations à usage commercial.

##### **Sont interdits en Uz<sub>2</sub>**

1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, habitation, entrepôt (à l'exception de ceux visés à l'article Uz 2).

2- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article Uz 2.

3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.

4- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

5- Les nouvelles implantations commerciales, les ensembles commerciaux et les changements de destination à usage commercial de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Uz 2.

## **ARTICLE Uz 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En Uz<sub>1</sub>**, sont autorisés sous conditions :

- l'extension des commerces existants à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- les constructions à usage de bureaux sous réserve d'être liées à une activité commerciale ;
- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité commerciale ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- ~~- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).~~
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

**En Uz<sub>2</sub>**, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être liée à une activité commerciale ou artisanale ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
- 5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
- 6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.



## **ARTICLE Uz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

### 3 - Eaux pluviales

#### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>15</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

#### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>16</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures ou de tout autre dispositif biologique sera obligatoire.

### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et

<sup>15</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

<sup>16</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

#### 5 – Collecte des ordures ménagères

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères.

#### 6 – Elimination des déchets industriels

Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

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

Le secteur sera divisé en lots privatifs en fonction de la demande.

Le découpage en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés de terrains non aménageables.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

#### **En Uz<sub>1</sub>**

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

#### **En Uz<sub>2</sub>**

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contigües.

**Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières, ni aux ouvrages de transport d'énergie électrique.**

### **ARTICLE Uz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu par exemple) et lorsque le bâtiment est accessible facilement sur les autres faces.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

**Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières, ni aux ouvrages de transport d'énergie électrique.**

**ARTICLE Uz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

**ARTICLE Uz 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE Uz 10 : HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 16 mètres.

**ARTICLE Uz 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter les directives architecturales énoncées en annexe au présent règlement.

Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé éventuellement d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).

Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).

L'emploi de canisses est interdit.

L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

**ARTICLE Uz 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

**ARTICLE Uz 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m<sup>2</sup>).

Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et manœuvre, ou les aires de stationnement, devront être aménagées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre. Leur emprise représentera a minima 30 % de la surface parcellaire.

Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uz 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE Uz 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

***AU***

***AUc***

***AUe***

***AUI***

## CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Quelques habitations isolées sont présentes dans la zone. Tous les modes d'occupation des sols y sont provisoirement interdits. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU, dans le respect du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser défini dans la pièce 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Toutes constructions nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article AU 2.
- 2- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article AU 2.

#### **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- la rénovation, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés, à condition que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et à condition :
  - que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
  - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
  - de parfaitement s'insérer dans le tissu urbain de telle sorte qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- les abris de jardin à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier ; Les abris de jardin doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- tous travaux, installations et constructions sous réserve d'être nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- ~~- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).~~
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

### **ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont également interdites à moins de 3 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage ou figurant à une OAP. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

### **ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite ;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative. La hauteur est alors limitée à celle du bâtiment voisin.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant les exhaussements de sol et les terrasses, ils sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

#### **ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 10 : HAUTEUR**

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette (ces) construction(s).

#### **ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin de règlement, à l'exception de la zone AUa pour laquelle il est nécessaire de se référer au règlement de l'AVAP.

#### **ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

#### **ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés ou être traités avec des matériaux perméables. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.



## CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc est une zone à urbaniser destinée à une mixité de typologies et de fonctions urbaines, tout en étant à vocation dominante d'habitat. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville.

Elle comprend ainsi :

- un sous-secteur **AUc<sub>1</sub>** dans lequel il s'agit de privilégier la densité à travers un tissu urbain mixte mêlant habitat collectif et individuel ;
- un sous-secteur **AUc<sub>2</sub>** dans lequel il s'agit de privilégier un tissu urbain un peu moins dense, à dominante d'habitat individuel.

### Insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à la réalisation des équipements et viabilités nécessaires dans la mesure où ils sont réalisés dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone, à l'exception du sous-secteur AUc<sub>2</sub>\* dans lequel est admise une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités nécessaires ;
- au respect du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser défini dans la pièce 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

Cependant, certaines constructions existant déjà dans la zone, leur rénovation, extension et changement de destination est autorisé à la seule condition de respecter les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2.2) et de ne pas compromettre l'utilisation future de la zone.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- 1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article AUc 2.
- 5- Les constructions et changements de destination à usage commercial.
- 6- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article AUc 2.

### ARTICLE AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **1- Pour les constructions déjà existantes dans la zone :**

- la rénovation, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants sous réserve de respecter les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2.2), de ne pas compromettre l'utilisation future de la zone, et de s'insérer correctement dans le tissu urbain de telle sorte qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des

- nuisances ou des dangers ;
- les programmes de 10 logements et plus à condition de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire.

**2- Sous réserve de respecter toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation édictées dans le chapeau introductif, à savoir :**

- la réalisation des équipements et viabilités nécessaires dans la mesure où ils sont réalisés dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone, à l'exception du sous-secteur AUc<sub>2</sub>\* dans lequel est admise une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités nécessaires ;
- le respect du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser défini dans la pièce 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- le respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager ;

**sont autorisés sous conditions :**

- toutes constructions à usage d'activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- les programmes de 10 logements et plus à condition de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- ~~- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).~~
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

**3- Certaines constructions et installations sont toutefois autorisées indépendamment des dispositions précédentes, dans l'ensemble des secteurs de la zone et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation future de la zone :**

- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et

aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès et les voies doivent, en cas de division parcellaire, présenter une largeur minimale de 4 mètres pour un lot et de 5 mètres pour deux lots et plus.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

#### **ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

##### 3 - Eaux pluviales

###### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>17</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

###### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>18</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés

<sup>17</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

<sup>18</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

#### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

#### 5.- Gestion des déchets

Toutes les constructions nouvelles ou changements de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs destinés à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif correspondant au besoin des constructions.

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

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage ou figurant à une OAP.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, ou figurant à une OAP, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres. Toutefois, des implantations à l'alignement des voies pourront être autorisées pour tenir compte du bâti existant. Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont également interdites à moins de 3 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage ou figurant à une OAP. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement dans la mesure où elles s'inscrivent dans un plan de composition urbaine et paysagère garantissant la cohérence d'ensemble.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

### **ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter, sauf indication contraire figurant à une OAP :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

- soit en limite séparative :

- si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite ;
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin ;
- s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande (la limite à prendre en compte dans ce cas-là étant la limite entre deux constructions jumelées ou en bande) ;
- s'il s'agit d'une opération d'ensemble, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, dans la mesure où les constructions respectent les dispositions d'un plan de composition urbaine et paysagère garantissant la cohérence d'ensemble et les qualités d'usage des constructions voisines.

Des implantations autres que celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être admises lorsque la parcelle considérée présente une largeur de façade inférieure à 15 mètres, dans la mesure où le projet d'implantation ne constitue aucune gêne pour les constructions existantes sur les parcelles contiguës.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant les exhaussements de sol et les terrasses, ils sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

#### **ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

#### **ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR**

##### **Dans le sous-secteur AUc<sub>1</sub>**

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 12 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s), exception faite des unités foncières de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sur lesquelles une hauteur de 16 mètres pourra être autorisée pour la (les) construction(s) principales. Toutefois les bâtiments à construire ne devront pas dépasser 12 mètres dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite séparative d'une propriété riveraine à moins qu'un bâtiment de la même hauteur soit déjà réalisé sur ladite parcelle.

Les terrasses au sol ne pourront excéder 0,40 cm.

##### **Dans le sous-secteur AUc<sub>2</sub>**

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s), exception faite des unités foncières de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sur lesquelles une hauteur de 12 mètres pourra être autorisée pour la (les) construction(s) principales.

Les terrasses au sol ne pourront excéder 0,40 cm.

**ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement, à l'exception de la zone AUc2a pour laquelle il est nécessaire de se référer au règlement de l'AVAP.

**ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
- pour les collectifs : 1,5 place de stationnement par logement ou 1 place de stationnement par logements locatifs sociaux, réparties en aire extérieure banalisée ou en aire intérieure tels que garage, stationnement souterrain ou couvert. Les batteries de garage donnant sur la voie publique ne sont pas autorisées ;
- pour les autres constructions, une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, des personnels et des visiteurs.

Pour les opérations d'ensemble, il devra de plus être aménagé au moins une place de stationnement par lot sur les espaces communs.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un local collectif dédié au stationnement vélo sera prévu au rez-de-chaussée pour toute construction nouvelle à usage collectif. Il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

**ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et L171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés ou être traités avec des matériaux perméables. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé, lotissement, ZAC, etc...), des espaces communs devront être aménagés proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager sera communiqué.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUc 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE AUc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

La zone AUe est une zone à urbaniser destinée à recevoir des activités économiques complémentaires à l'équipement communautaire du Scarabée à vocation événementielle, économique et culturelle. Elle est insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités nécessaires, sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone dans les conditions définies à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone AUe fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui édicte des prescriptions visant à assurer une optimisation du foncier, à limiter l'impact sur l'environnement et à garantir une cohérence globale des aménagements d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE AUe 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
- 2- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt ou d'habitation ;
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, et les résidences mobiles.
- 5- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 6- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs.
- 7- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article AUe 2.

#### **ARTICLE AUe 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve de respecter toutes les conditions édictées dans le chapeau introductif de la zone, à savoir :**

- la réalisation des équipements et viabilités nécessaires au fur et à mesure des besoins liés à l'urbanisation, sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone dans les conditions définies à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) ;

**sont autorisés sous conditions :**

- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès directs des parcelles privatives sur la RD 31 sont interdits.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

### **ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

#### 3 - Eaux pluviales

##### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>19</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

<sup>19</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.



### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>20</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un déboureur et d'un séparateur à hydrocarbures ou de tout autre dispositif biologique sera obligatoire.

#### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

#### 5 – Collecte des ordures ménagères

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères. Des points d'apports volontaires seront réalisés sur la zone.

#### 6 – Elimination des déchets industriels

Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

Le stockage provisoire de déchets devra être conçu dans des conditions propres à assurer leur valorisation ultérieure dans le cadre des procédures de recyclage.

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

Les lots pourront faire l'objet d'une division parcellaire sous réserve de ne pas créer des délaissés de terrains non aménageables.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage ou figurant à l'OAP.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage ou figurant à l'OAP, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres minimum par rapport à la rue Nadia et Lili Boulanger.

<sup>20</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contigües.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

**Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.**

#### **ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter, sauf indication contraire figurant à l'OAP :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu par exemple) et lorsque le bâtiment est accessible facilement sur les autres faces.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

Les constructions projetées devront respecter une distance de 10 mètres minimum par rapport à une limite séparative correspondant à une limite de la ZAC du Marlet (écoquartier habitat).

**Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.**

#### **ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter les directives architecturales énoncées en annexe au présent règlement.

Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé éventuellement d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).

Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).

L'emploi de canisses est interdit.

L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

#### **ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

#### **ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les constructions devront respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à une haie ou un boisement existants ou à créer.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m<sup>2</sup>).

Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et manœuvre, ou les aires de stationnement, devront être aménagées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre. Leur emprise représentera a minima 20 % de la surface parcellaire.

Les aménagements paysagers devront respecter la trame paysagère existante. Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

La zone AUI est une zone à urbaniser destinée à recevoir un équipement à vocation culturelle. Insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate, elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités nécessaires, sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone dans les conditions définies à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, artisanat, bureaux, entrepôt, hébergement hôtelier, commerce, habitation (à l'exception de celles visées à l'article AUI 2).
- 2- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article AUI 2.

#### **ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve de respecter toutes les conditions édictées dans le chapeau introductif de la zone, à savoir :**

- la réalisation des équipements et viabilités nécessaires au fur et à mesure des besoins liés à l'urbanisation, sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone dans les conditions définies à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) ;

**sont autorisés sous conditions :**

- toutes constructions, installations ou aménagements sous réserve d'être destinés à un équipement à vocation culturelle ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction de l'équipement édifié dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés à l'équipement auquel ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

#### **ARTICLE AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de prétraitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012) et de se référer :

. lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés.

. lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.

Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 7 mars 2012, qui prévoit que les caractéristiques techniques et le dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).

Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

##### 3 - Eaux pluviales

###### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>21</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

<sup>21</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

#### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>22</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

#### 4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

#### 5.- Gestion des déchets

Toutes les constructions nouvelles devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs destinés à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif correspondant au besoin des constructions.

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

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

**Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.**

### **ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

<sup>22</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

**Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.**

#### **ARTICLE AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 15 mètres.

#### **ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement.

#### **ARTICLE AUI 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le stationnement des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques. Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo en rapport avec l'activité et la fréquentation.

#### **ARTICLE AUI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.

Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet de plantations d'ombrage efficaces à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m<sup>2</sup>) et seront traitées avec un revêtement perméable (à l'exception des aires PMR).

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Toutes les surfaces non utilisées par les constructions ou les voiries de desserte ou les aires de stationnement devront être aménagées en espaces verts exclusivement accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre.

Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**ARTICLE AUI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.



# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **A**

## CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées sous certaines conditions.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les constructions et occupations du sol nouvelles à usage industriel, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt, habitation (à l'exception de celles visées à l'article A 2).
- 2- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article A 2.

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.
- les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.
- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU dont le clos et le couvert sont assurés, à condition :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
  - que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
  - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la construction d'annexes, y compris les abris de jardin et piscines, à condition :
  - qu'elles soient implantées à moins de 15 m :
    - d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU ;
    - d'une construction à usage d'habitation liée et nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole ;
  - qu'elles soient sur un seul niveau ;

- que le cumul de leurs surfaces de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine ;
- le changement de destination de certaines constructions à ancien usage agricole en habitation, sous réserve d'être repérées au plan de zonage. Ces constructions devenues à usage d'habitation pourront faire l'objet d'une rénovation et d'une extension limitée à condition :
    - que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
    - que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
    - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
    - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
  - les panneaux solaires et photovoltaïques au sol sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> par habitation et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre ;
  - ~~- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.~~
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1- Eau

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

#### Disconnexion

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

#### 2- Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de prétraitement et de traitement retenus

respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012) et de se référer :

- lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés ;
- lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.

Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 7 mars 2012, qui prévoit que les caractéristiques techniques et le dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).

Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

### 3 - Eaux pluviales

#### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>23</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

#### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>24</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

<sup>23</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

<sup>24</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

**ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 5 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant les exhaussements de sol et les terrasses, ils sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m<sup>2</sup> (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée).

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR**

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions.

Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur sera limitée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement, à l'exception de la zone Aa pour laquelle il est nécessaire de se référer au règlement de l'AVAP.

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction doivent en priorité être aménagés en jardins, vergers ou espaces verts et faire l'objet de plantations de végétation arborée.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Les aires de stationnement doivent être traitées avec un revêtement perméable (à l'exception des aires PMR) et faire l'objet de plantations d'ombrage efficaces.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28-du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

***N***

## CHAPITRE XV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à l'espace naturel de la commune qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel.

Elle comprend :

- **un sous-secteur Ne**, correspondant à des activités économiques isolées dans l'espace naturel ;
- **un sous-secteur Nj**, réservé aux jardins familiaux situés dans la vallée du Renaison ou celle de l'Oudan ;
- **un sous-secteur Ni**, réservé à l'aménagement écologique, paysager et de loisir de la plaine de la Rivoire, dans le respect du caractère naturel du site. Ce sous-secteur concerne également un espace vert public situé en rive droite de l'Oudan dans le quartier du Pontet ;
- **un sous-secteur Nm**, dans lequel les installations nécessaires à l'activité maraîchère sont autorisées.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES**

1- Les constructions et occupations du sol nouvelles à usage agricole (à l'exception de celles visées à l'article N 2) et forestier, industriel, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt, habitation.

2- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.

4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

#### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En N**, sont autorisés sous conditions :

- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dont le clos et le couvert sont assurés, à condition :

- que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
- que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;



- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la construction d'annexes, y compris les abris de jardin et piscines, à condition :
  - qu'elles soient implantées à moins de 15 m d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU ;
  - qu'elles soient sur un seul niveau ;
  - que le cumul de leurs surfaces de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine ;

- tous travaux, installations et constructions sous réserve d'être nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les panneaux solaires et photovoltaïques au sol sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> par habitation et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre ;
- ~~les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).~~
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

**En Ne**, sont autorisés sous conditions :

- la rénovation et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

**En Nj**, sont autorisés sous conditions :

- les abris de jardin à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

**En Ni**, sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations collectives sous réserve d'être liées à des activités de détente, de sport et de loisirs ou à des activités culturelles ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

**En Nm**, sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations à usage agricole sous réserve d'être nécessaires à l'activité maraîchère ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

#### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1- Eau

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

##### Disconnexion

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

##### 2- Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de prétraitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012) et de se référer :

- lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés ;
- lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.

Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 7 mars 2012, qui prévoit que les caractéristiques techniques et le dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).

Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

##### 3 - Eaux pluviales

###### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>25</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

<sup>25</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>26</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

**ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 5 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres ;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative. La hauteur est alors limitée à celle du bâtiment voisin.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

<sup>26</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

Concernant les exhaussements de sol et les terrasses, ils sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

##### **Zone N**

L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m<sup>2</sup> (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée).

##### **Zone Ne**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

##### **Zone Nj**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

##### **Zone Ni**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

##### **Zone Nm**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR**

##### **Zone N**

Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur sera limitée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

##### **Zone Ne**

Les extensions des bâtiments industriels existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

##### **Zone Nj**

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 2,5 mètres.

##### **Zone Ni**

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres.

##### **Zones Nm**

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 4,5 mètres.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement, à l'exception des zones Na, Nea, Nja, Nla, et Nma pour lesquelles il est nécessaire de se référer au règlement de l'AVAP.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. Les espaces libres de toute construction doivent en priorité être aménagés en jardins, vergers ou espaces verts et faire l'objet de plantations de végétation arborée. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet de plantations d'ombrage efficaces à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m<sup>2</sup>) et seront traitées avec un revêtement perméable (à l'exception des aires PMR).

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et L171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS) COMMUN A TOUTES LES ZONES**

à l'exception des zones réservées aux activités (économiques, artisanales, tertiaires, commerciales) ainsi que les zones incluses dans le périmètre de l'AVAP et comportant un indice « a ».

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région. Les constructions ou installations en tôle et fibrociment sont interdites. Les constructions ou installations devront avoir un aspect uniforme et soigné sur l'ensemble de la construction ou de l'installation, que cela soit en termes de formes ou de teintes.

### **1 - Adaptation au terrain**

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente :

- ✍ les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (décaissement) et non en saillie.

Sur terrain plat :

- ✍ les pentes de terre ne doivent pas excéder 30 % ;
- ✍ les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins d'1 mètre des limites ;
- ✍ les exhaussements de sol et les terrasses sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

### **2 - Volumes**

Les formes et volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation, etc...), afin de respecter le caractère de la zone.

Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

### **3 - Toitures**

Des toitures devront être de type deux versants minimum (dans le sens convexe) avec une pente comprise entre 30 et 70 %.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans le cas d'opérations d'ensemble (Lotissement - Permis groupé).

Toute autre forme de toiture liée à l'architecture de la construction proposée pourra être examinée en fonction de constructions particulières et surtout par rapport à leur intégration dans le site.

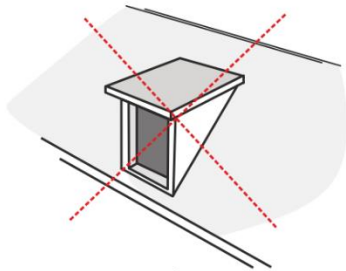
- ✍ pour les extensions de bâtiments à usage d'habitation, les toitures-terrasses ou à une seule pente, non adossées à un bâtiment principal ou à un mur haut sont exclues ;
- ✍ les toitures-terrasses devront être végétalisées ou équipées de système de rétention-stockage des eaux de pluies et ne pourront pas être accessibles (sauf pour les nouvelles constructions en attique) ;
- ✍ les terrasses et les balcons doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives ;
- ✍ ouvertures de toitures (cf. croquis page suivante) :
  - les lucarnes type "chien assis", "jacobine", « rampante », « outeau », ou n'ayant aucune tradition locale sont interdites ;
  - les terrasses de toit de type « tropéziennes » sont interdites ;
  - seules sont autorisées les ouvertures de toiture ne constituant pas des saillies importantes telles que les "lucarnes à fronton" ou les "fenêtres adossées" dans le prolongement des façades (cf croquis). Les châssis ouvrant type " tabatière" et les

verrières encastrées en toiture en partie haute (proche du faîtage) sont également autorisés.

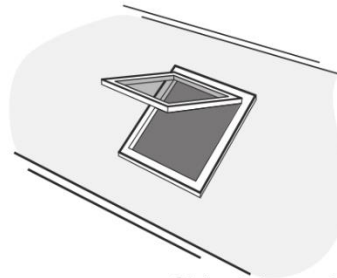
- ✍ les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serre ou panneaux solaires **vérandas, les pergolas, les pergolas bioclimatiques, les brise-soleil horizontaux mais également les couvertures de piscines**, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions ;
- ✍ A titre exceptionnel
- ✍ les éoliennes en toiture sont interdites ;

**Ouvertures de toitures interdites**

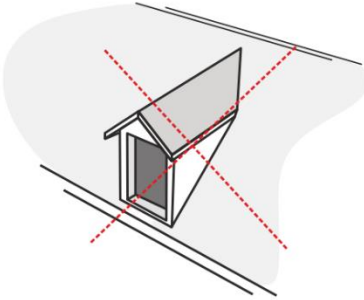
**Ouvertures de toitures autorisées**



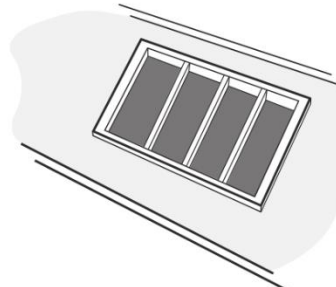
Lucarne type « chien assis »



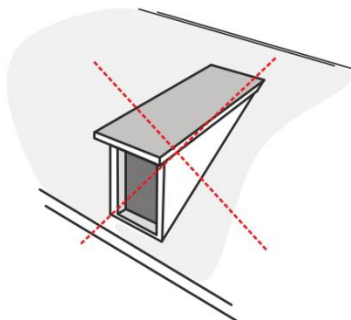
Châssis type « tabatière »



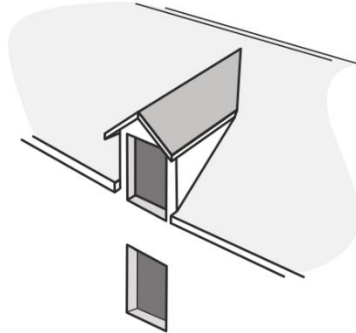
Lucarne type « jacobine »



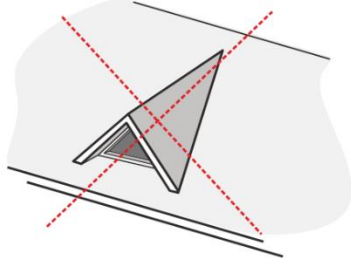
Verrière



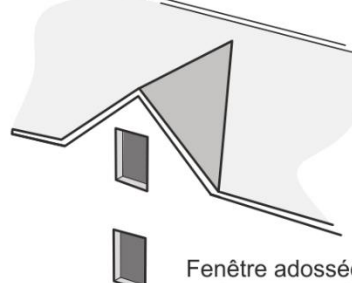
Lucarne type « rampante »



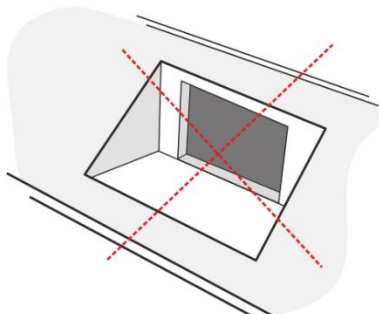
Lucarne à fronton



Outeau



Fenêtre adossée dans le prolongement de la façade



Terrasse de toit type « tropézienne »

## 4 - Couleurs

### FAÇADES

Rappel : toute demande de ravalement doit faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits doivent être conformes au nuancier annexé au règlement (cf. annexe 1). Un nuancier spécifique a été défini pour le sous-secteur Ud2 également annexé au présent règlement (cf. annexe 1).

### TOITURES

Les couvertures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles des annexes (**Garages - Abris de jardin - etc...**) doivent être réalisées en tuiles couleur "rouge naturel uni". Cette disposition exclut les couvertures de couleur nuancée, émaillée, vieillie ou flammée.

Le type de tuiles autorisé est celui des "tuiles mécaniques planes ou plates" (cf. annexe 2). Les tuiles de forme arrondie, type "Canal" ou Romanes ou rhodaniennes sont interdites.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc patiné, l'inox plombagé, le cuivre, l'acier, pourra cependant être admise dans le cadre de projets d'architecture contemporaine (en construction ex nihilo comme en extension) dans la mesure où ceux-ci s'intègrent dans le cadre naturel ou bâti environnant.

En ce qui concerne la couleur, il pourra cependant être dérogé à la règle lorsque la construction s'insère dans un îlot dont la couleur dominante est différente, ou lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment couvert d'une manière différente.

#### **Bâtiments à usage d'activités**

Les bâtiments à usage d'activité devront s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat. Dans les zones d'activités et dans la mesure où le règlement particulier le permet, les toitures pourront être réalisées en bardage.

Hors zone d'activités, les bâtiments devront s'intégrer au maximum dans l'environnement. Dans la mesure du possible, les toitures devront être réalisées en tuiles mécaniques planes.

Lorsque la configuration du bâtiment ne permet pas la réalisation d'une couverture en tuiles, les couvertures pourront être réalisées en bardage, à condition que les couleurs choisies s'intègrent parfaitement dans l'environnement ou à défaut soient masquées par un dispositif type "acrotère" ou "bandeau".

#### **Bâtiments annexes (garages-abris) - extensions**

Les bâtiments annexes **d'une surface de plancher supérieure à 10 m<sup>2</sup>** ainsi que les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal.

Les toitures des bâtiments annexes en tôle, ou fibrociment sont interdites.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être réalisées avec des matériaux différents de la tuile (bois, shingle, bardeau d'asphalte, feutre bitumineux, plastimétal, résine) à condition que :

- l'emprise au sol du bâtiment annexe soit inférieure à 15 m<sup>2</sup> ;
- la toiture soit de couleur rouge **uni** ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas **aux pergolas, aux pergolas bioclimatiques, aux brise-soleil horizontaux, ainsi qu'aux couvertures de piscines.**

#### **Postes de transformation EDF**

Les postes de transformation devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement. Dans certaines zones sensibles, une couverture en tuiles pourra être imposée.



## **5 - Adaptations - Architecture sans tradition locale**

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

## **6 - Clôtures**

### **Principes généraux**

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre en limite séparative et à 1,20 mètre en façade sont interdits.

Toute clôture composée ou surmontée d'un grillage sera doublée d'une haie végétale dont la hauteur maximum est fixée à 2 mètres. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Tout dispositif (garde-corps ou claire-voie) installé sur un muret devra être ajouré d'au moins 20% et ne pas être en contact direct avec le muret et les fixations de soutien. Il en est de même en ce qui concerne les portails.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée, claustras bois et tous matériaux ne présentant pas une tenue dans le temps et un aspect satisfaisant sont interdits.

**Les dispositifs opacifiants de type "canisses" ou "films plastiques", imitation sapin ou autres, les lamelles occultantes aboutissant à une opacité totale accolés à un grillage ou à un dispositif à claire-voie ou disposés derrière ceux-ci sont interdits.**

### **Types de clôtures autorisés**

#### **En limite séparative (à l'arrière et sur les côtés) :**

##### ***1/ pour les clôtures existantes en limite séparative et sur rue***

- Clôture par grillage galvanisé (1,60 mètre maximum) doublé obligatoirement d'une haie végétale (hauteur maximum 2 mètres) ;

- Muret existant :

a) s'il est inférieur à 0,80 mètre, deux options sont possibles :

- la hauteur du muret n'est pas modifiée, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 0,80 mètre

- la hauteur du muret est augmentée jusqu'à 0,80 mètre, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 0,80 mètre

b) s'il est compris entre 0,80 et 1,20 mètre maximum, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie végétale. Hauteur totale muret + dispositif = 1,60 mètre.

##### ***2/ pour les clôtures à construire***

- Clôture par grillage galvanisé (1,60 mètre maximum) doublé obligatoirement d'une haie végétale (hauteur maximum 2 mètres) ;

- Muret 0,80 mètre, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie végétale. Hauteur totale muret + dispositif = 1,60 mètre.

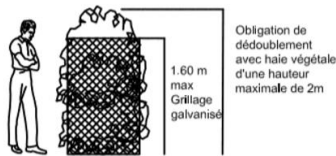
#### ***En façade de rue :***

- Idem limite séparative, avec en plus possibilité de mur bas d'une hauteur maximum de 1,20 mètre couverte comprise

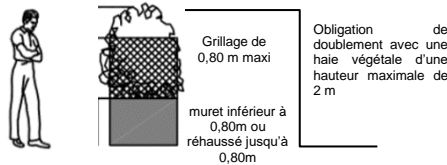
# Clôtures existantes

## En limite séparative ou en façade sur rue

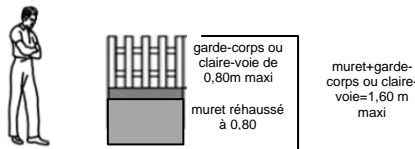
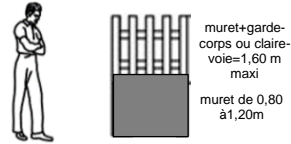
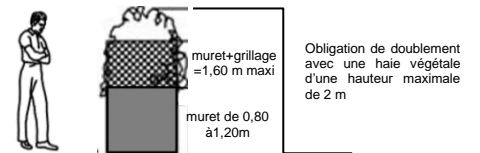
**Cas 1 :** grillage doublé d'une haie



**Cas 2 :** muret existant inférieur à 0,80 mètre

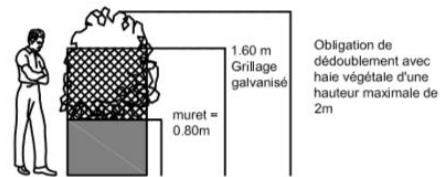
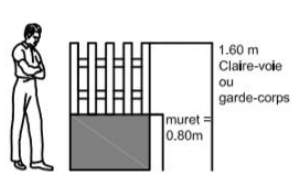
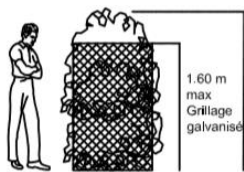


**Cas 3 :** muret existant compris entre 0,80 et 1,20 mètre

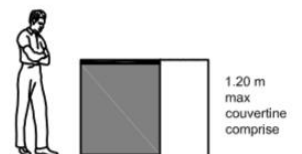
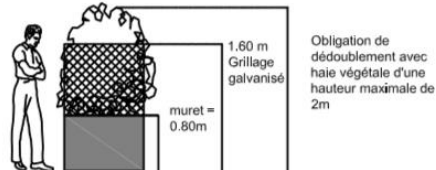
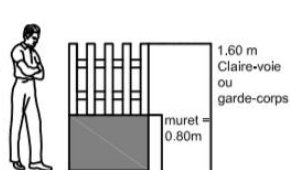
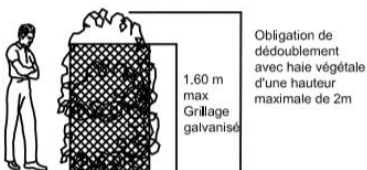


# Clôtures à construire

## En limite séparative



## En façade sur rue



## Adaptations possibles

### 1. Hors opérations d'ensemble

- ↪ Sur les limites séparatives (à l'arrière et sur les côtés)

Possibilité d'édifier des murs pleins d'une hauteur de 1,60 mètre maximum, dans la mesure où :

- les propriétaires voisins en sont d'accord (accord écrit nécessaire) ;
- l'environnement immédiat s'y prête.

- ↪ En façade de rue

Possibilité de réaliser des murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre :

- dans la mesure où des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre préexistent sur une partie de la façade (dans ce cas il sera possible de prolonger le mur existant avec une hauteur identique) ;
- dans le cas de reconstruction suite à un alignement de voirie (dans ce cas une reconstruction à l'identique sera possible).

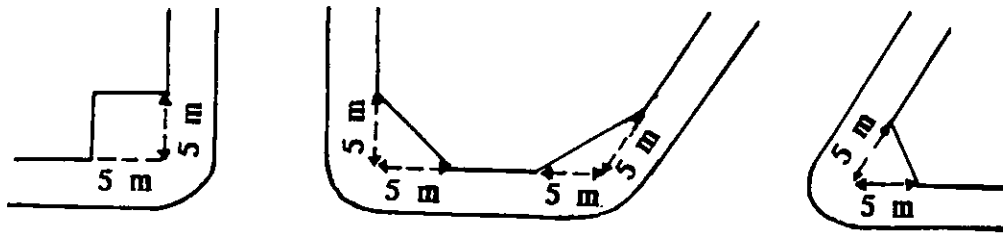
**2. Dans les opérations d'ensemble** (lotissements, permis groupés...) toutes les clôtures le long des voies devront être de même type, décision préalablement définie lors de l'autorisation de lotissement :

- soit muret 1,20 mètre maximum couverture comprise ;
- soit muret 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale, d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,60 mètre.

## Implantation des clôtures

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-dessous.

En cas de voie privée, la limite de voie se substitue à l'alignement.



## **7 - Balcons – garde-corps**

Les dispositifs opacifiants de type "canisses" ou "films plastiques", imitation sapin ou autres, disposés derrière un balcon ou garde-corps d'une terrasse sont interdits.

## **8 - Implantation des antennes, climatisations extérieures, conduits de fumée**

- ↪ Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique qu'il conviendra de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme).
- ↪ Les dispositifs de climatisation et / ou de chauffage sont autorisés mais doivent être intégrés aux façades, et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public (sauf impossibilité technique qu'il conviendra de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme).
- ↪ Les conduits de fumée sont interdits en façade de rue et doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public.

↪ Les panneaux solaires et photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement en zone agricole et naturelle dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> par habitation et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre.

**ANNEXE 1 : nuances de façade autorisées**« Pour toutes les zones à l'exception de la zone Ud<sub>2</sub> »**LE GUIDE DES COULEURS PAREX LANKO**

<b>R.90 NON</b>	<b>R.80 OUI</b>	<b>R.70 OUI</b>	<b>R.50 OUI</b>
<b>O.90 NON</b>	<b>O.80 NON</b>	<b>O.70 OUI</b>	<b>T.70 OUI</b>
<b>J.70 NON</b>	<b>J.60 OUI</b>	<b>J.50 OUI</b>	<b>J.30 OUI</b>
<b>B.30 NON</b>	<b>B.20 NON</b>	<b>G.50 OUI</b>	<b>G.40 OUI</b>
<b>O.20 OUI</b>	<b>R.60 OUI</b>	<b>R.10 OUI</b>	<b>R.30 OUI</b>
<b>T.30 OUI</b>	<b>T.80 OUI</b>	<b>T.60 OUI</b>	<b>T.90 OUI</b>
<b>R.40 OUI</b>	<b>O.60 OUI</b>	<b>O.40 OUI</b>	<b>J.10 OUI</b>
<b>T.10 OUI</b>	<b>G.30 OUI</b>	<b>V.10 OUI</b>	<b>V.30 NON</b>
<b>O.50 OUI</b>	<b>R.20 OUI</b>	<b>T.20 OUI</b>	<b>O.30 OUI</b>
<b>T.50 OUI</b>	<b>O.10 OUI</b>	<b>J.39 OUI</b>	<b>G.20 OUI</b>
<b>J.40 OUI</b>	<b>J.20 OUI</b>	<b>G.10 OUI</b>	<b>BL10* NON</b>
<b>B.10 NON</b>	<b>V.20 NON</b>	<b>T.40 OUI</b>	<b>G.00 OUI</b>

↪ Pour toutes les zones à l'exception de la zone Ud<sub>2</sub>

### LE GUIDE DES COULEURS PRB

<b>191 OUI</b>	<b>007 OUI</b>	<b>004 OUI</b>	<b>411 OUI</b>
<b>613 OUI</b>	<b>016 OUI</b>	<b>465 OUI</b>	<b>032 OUI</b>
<b>022 OUI</b>	<b>031 OUI</b>	<b>006 OUI</b>	<b>413 OUI</b>
<b>398 OUI</b>	<b>692 OUI</b>	<b>014 OUI</b>	<b>027 OUI</b>
<b>008 OUI</b>	<b>328 OUI</b>	<b>025 OUI</b>	<b>028 OUI</b>
<b>020 OUI</b>	<b>017 OUI</b>	<b>002 OUI</b>	<b>353 OUI</b>
<b>611 OUI</b>	<b>740 OUI</b>	<b>854 OUI</b>	<b>588 OUI</b>
<b>015 OUI</b>	<b>721 OUI</b>	<b>026 OUI</b>	<b>690 OUI</b>
<b>003 OUI</b>	<b>019 OUI</b>	<b>011 OUI</b>	<b>018 OUI</b>
<b>012 OUI</b>	<b>589 OUI</b>	<b>757 OUI</b>	

## ↳ Nuancier spécifique pour la zone Ud<sub>2</sub>

La zone Ud<sub>2</sub> est située dans le quartier du Pontet qui s'est développé au cours de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle suite à l'implantation d'une gare de triage par la société ferroviaire PLM.

Essentiellement d'origine ouvrière, ce quartier a bénéficié d'un contexte favorisant une production architecturale hors normes et originale. Le vote de la loi Loucheur et la production industrielle de matériaux de construction et de pigments bons marchés ont permis la constitution d'un quartier coloré en rupture avec la production sociale de première génération.

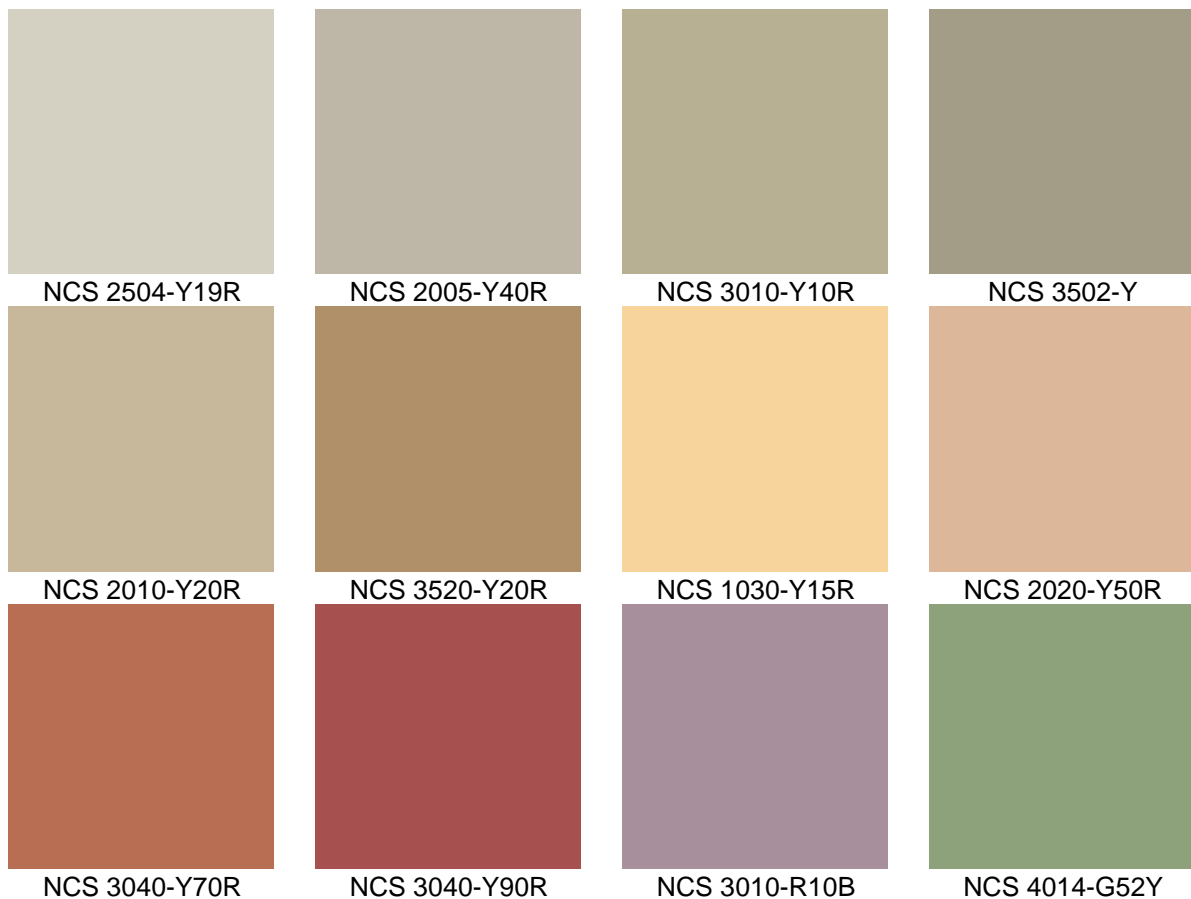
Ces dernières années, la banalisation des matériaux industriels et les phénomènes de mode ont eu tendance à « appauvrir » l'ambiance de ce quartier à l'origine très coloré. Des beiges et des blancs sont venus recouvrir des architectures conçues à la base pour recevoir des couleurs chatoyantes beaucoup plus contrastées, et permettant de mettre en avant les effets plastiques des architectures (encadrements de baie, frises etc.) difficilement perceptibles aujourd'hui.

Le but de ce nuancier est de proposer des teintes pour les enduits de façade correspondant à la gamme de couleurs des années 1920-1950. Elles auront pour vocation de rendre progressivement toute son originalité au quartier tout en valorisant les architectures de chacune des maisons qui le constituent.

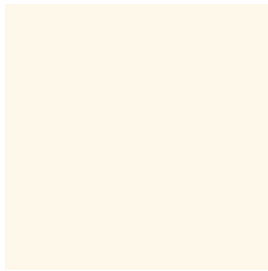
Ce nuancier est une base indicative pour démarrer un projet de coloration et établir une demande d'autorisation de travaux. Dans tous les cas il sera nécessaire de prendre conseil auprès d'un professionnel compétent (coloriste, architecte etc.) lors d'une rénovation dans le quartier pour définir un projet couleur cohérent sur l'ensemble de la façade (teinte de l'enduit, teinte des encadrements, teinte des menuiseries, teinte des huisseries, ainsi que celle des ferronneries.)

Ces teintes sont données suivant la norme NCS (Natural Color System), nuancier réalisé sur la base d'une classification scientifique des couleurs et indépendantes de tous fabricants.

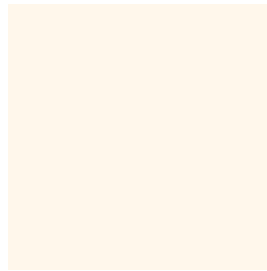
### Teintes d'enduit



Teintes des encadrements et de modénatures



NCS 0502-Y50R



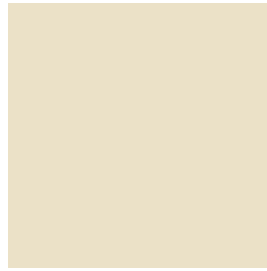
NCS 1005-Y30R



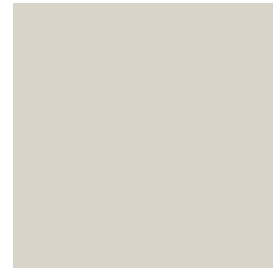
NCS 1010-Y20R



NCS 1010-Y28R



NCS 1005-Y20R



NCS 1502-Y50R

## **ANNEXE 2 : tuiles autorisées sur la commune**

### **Terreal**

- ↵ Montagny
- ↵ Côte de Nuit
- ↵ Santenay
- ↵ Résidence TBF
- ↵ Côte de Beaune
- ↵ volnay

### **Sainte-Foy**

- ↵ Delta 10
- ↵ Rhona 10
- ↵ Provinciale
- ↵ Alpha 10

### **Koramic**

- ↵ Prima
- ↵ Vauban droite
- ↵ Actua

### **Monier**

- ↵ Belmont
- ↵ Signy

### **Imerys**

- ↵ Marseille Poudenx
- ↵ Jura 10
- ↵ PV10 Huguenot
- ↵ HP10 Huguenot

**Cette liste n'est pas exhaustive**



## **ANNEXE 3 : liste des essences végétales à privilégier**

La commune souhaite promouvoir l'usage d'essences locales pour tout projet de plantations qui soit adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

### **Les essences locales à privilégier**

#### **Arbres à haut jet**

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

#### **Arbres bas ou arbres recépés**

- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyrastrer*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

#### **Arbustes**

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

#### **Arbustes :**

Berberis	vulgaris	Berberis commun
Cornus	mas	Cornouiller mâle
Cornus	sanguinera	Cornouiller sanguin
Corylus	avallana	Noisetier commun
Euonymus	europaeus	Eusain d'Europe
Ilex	aquifolium	Houx
Ligustrum	vulgare	Troène vulgaire
Rhamnus	frangula	Bourdaïne
Rosa	rugosa	Rosier rugueux

Sambucus	nigra	Sureau noir
Spartium	junceum	Spartier
Viburnum	lantana	Viorne lantane
Viburnum	opulus	Viorne obier
Tonicera	xylosteum	Camerisier

**Arbres :**

Quercus	pubescens	Chêne pubescent
Quercus	robur	Chêne pédonculé
Quercus	petraea	Chêne sessile
Quercus	ilex	Chêne vert
Prunus	avium	Merisier
Tilia	cordata	Tilleul à petites feuilles

**Petits arbres :**

Amelanchia	ovalis	Amélanchier à feuilles ovales
Acer	campestris	Erable champêtre
Acer	monspessulanum	Erable de Montpellier
Sorbus	domestica	Cormier
Pinus	sylvestris	Pin sylvestre
Fraxinus	ornus	Frêne à fleurs
Carpinus	betulus	Charme
Pyrus	communis	Poirier commun
Malus	sylvestris	Pommier sauvage
Mespilus	germanica	Néflier commun

## **ANNEXE 4 : éléments caractéristiques du paysage**

Certains éléments végétaux ou bâtis de la commune présentent un intérêt particulier d'un point de vue architectural et paysager. Le présent PLU entend les protéger conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

**Cette identification au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme entraîne :**

- **l'obligation d'obtenir un permis de démolir** pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du Code de l'Urbanisme) ;
- **l'obligation de réaliser une déclaration préalable** pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) ;

**Les éléments végétaux** (arbres isolés et alignements d'arbres) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme.

**Les éléments bâtis caractéristiques** figurant dans la liste ci-jointe et localisés au plan de zonage sont également soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme. De plus, ils ne pourront faire l'objet d'une autorisation de démolition, ou de transformation même mineure de l'aspect extérieur, que sur la base d'un rapport dûment motivé d'un architecte-paysagiste.

<b>N° au plan de zonage</b>	<b>Bâtiment/Adresse</b>	<b>Référence cadastrale</b>
1	Eglise du Pontet	BC 464
2	Chapelle de Beaucueil	AC 131
3	626, route de Nobile	BI 70
4	Grand couvert de Nobile, 702 route de Nobile	BI 63
5	Ecole de Beaucueil	AB 241
6	430, rue Joanny Augé	AK 326
7	Château d'eau	AI 7
8	84, rue de Saint-Romain	AI 183
9	37, rue Carnot	AK 217
10	120, rue Carnot	AK 203
11	278, rue de Saint-Alban	AK 122
12	109, rue Chamussy	AK 529
13	329, rue Albert Thomas	BD 147
14	Pigeonnier, 124, rue du Château d'eau	AI 34
15	Pont de la Vierge	Domaine Public
16	Cité de la rue Louis Braille	BC 495 - BC 448 - BC 450 - BC 452 - BC 454 - BC 456 - BC 458 - BC 460 - BC 303 - BC 304 - BC 305 - BC 462 - BC 261 - BC 262 - BC 263 - BC 264
17	109, rue Henri Berthaud	BC 224
18	117, rue Jean Moulin	BC 95
19	94, rue des Noyers	BD 168
20	499, avenue Charles de Gaulle	BD 117
21	291, rue Albert Thomas	BD 148

<b>22</b>	Grand couvert de Beaucueil	AZ 2
<b>23</b>	Le Clos de la Folie	BH 18
<b>24</b>	216, rue Léon Blum	AT 137
<b>25</b>	Ferme de Beaucueil	AZ 2
<b>26</b>	Ecole de Beaucueil	AB 241
<b>27</b>	164, rue Pierre Dubreuil	AH 501
<b>28</b>	65-75, passage Pierre Dubreuil	AB 434 - AB 435 - AB 467 - AB 466
<b>29</b>	Hôtel de Ville	AA 126
<b>30</b>	486, allée de la Libération	AA 227
<b>31</b>	169, allée de la Libération	AA 16
<b>32</b>	75, allée de la Libération	AT 185- AT 186
<b>33</b>	1072, rue du Maréchal Foch	AA 224
<b>34</b>	1358, rue du Maréchal Foch	AT 153
<b>35</b>	738, rue du Maréchal Foch	AA 161
<b>36</b>	626, rue du Maréchal Foch	AA 146
<b>37</b>	610, rue du Maréchal Foch	AA 145
<b>38</b>	590, rue du Maréchal Foch	AA 144
<b>39</b>	154, rue Pasteur	AI 488
<b>40</b>	476, rue du Lieutenant Vagneron	AI 436
<b>41</b>	14, rue du Château d'eau	AI 98
<b>42</b>	10, rue du Docteur Roux	AI 247
<b>43</b>	46, rue Emile Zola	AI 243
<b>44</b>	141, rue Saint-Romain	AI 234
<b>45</b>	338, rue du Maréchal Foch/29, rue Pierre Loti	AI 614
<b>46</b>	166/190, rue du Maréchal Foch	AI 428 - AI 206
<b>47</b>	105/123, rue du Maréchal Foch	AK 205 - AK 204
<b>48</b>	79, rue du Maréchal Foch	AK 208
<b>49</b>	140, rue Carnot	AK 202
<b>50</b>	109, rue Chamussy	AK 529
<b>51</b>	138, rue de Saint-Alban	AK 360
<b>52</b>	762, rue du Maréchal Foch	AA 377

## ANNEXE 5 : règles architecturales particulières s'appliquant à la zone U<sub>c2e</sub>

### Modèles d'abris bois type

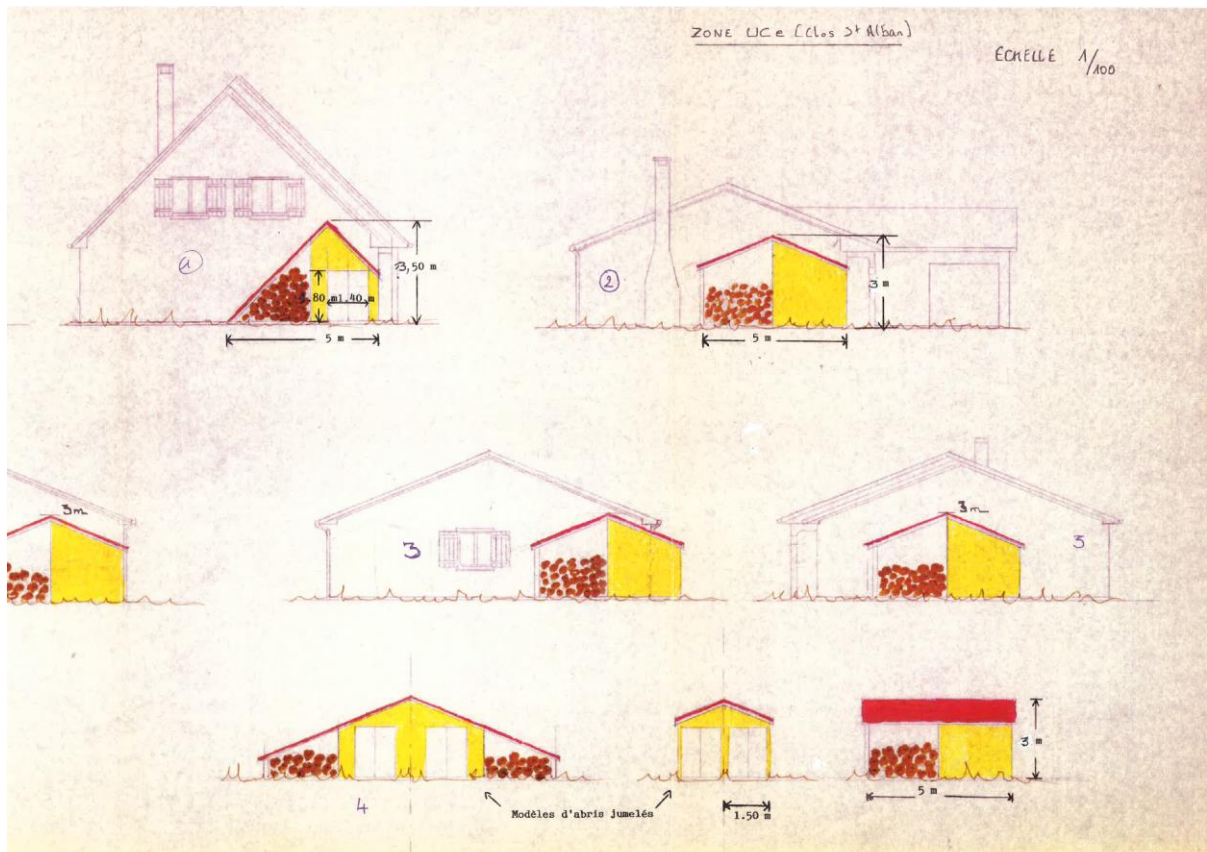
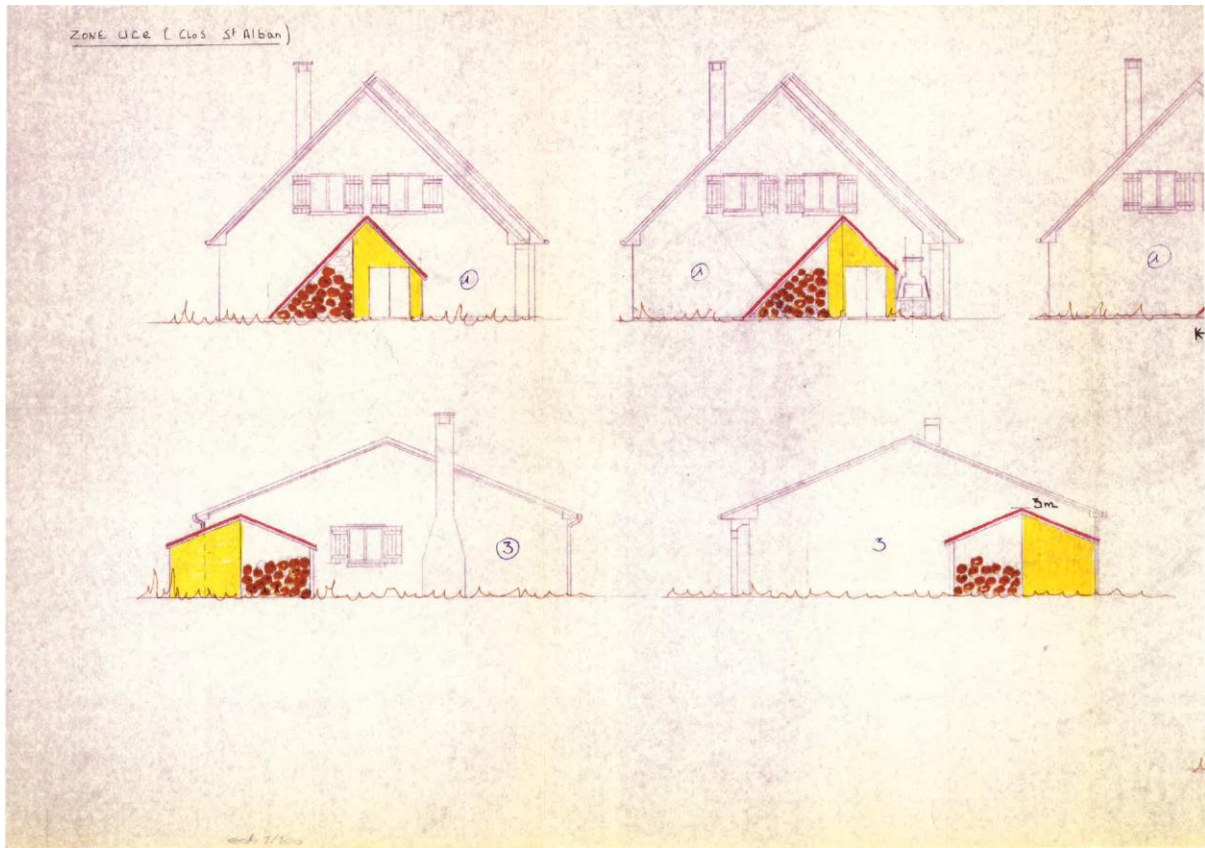
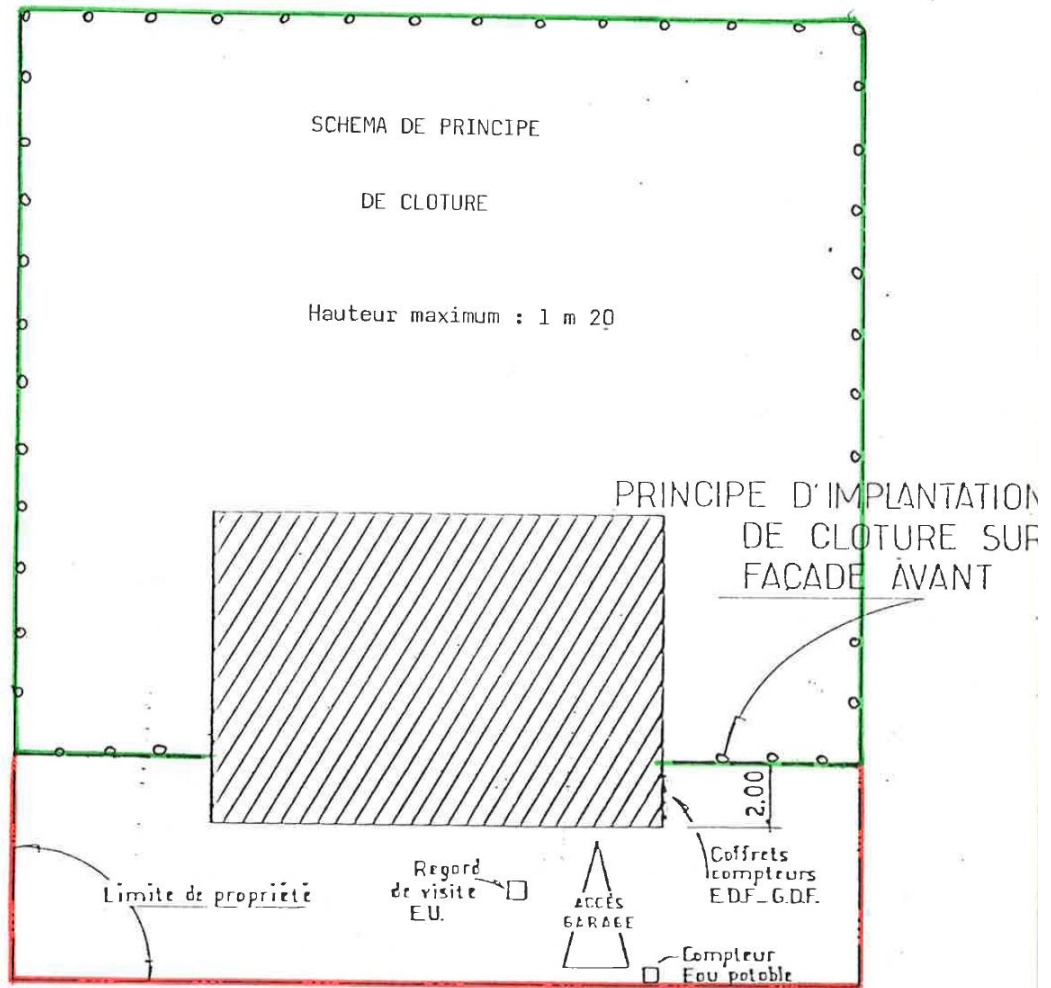




Schéma type de clôture



R U E

- 1/ •  Toute clôture est rigoureusement interdite
- 2/ •  Clotûre tolérée : végétaux ou grillage vert plastifié - Hauteur maximum 1 m 20 .

RECOMMANDATIONS

- 1) LES COFFRETS COMPTEURS E.D.F. G.D.F. DOIVENT RESTER LIBRES D'ACCES JOUR ET NUIT .
- 2) EN RETRAIT OU EN LIMITES LATÉRALES SONT RÉALISÉS DES TALWEGS SERVANT À L'ÉCOULEMENT DES EAUX DE PLUIE ET DE TOITURES. IL CONVIENT DONC D'ÉVITER CLOTURES ET PLANTATION DANS L'AXE DE CES TALWEGS.

## ANNEXE 6 : Gestion des Eaux pluviales : notice explicative

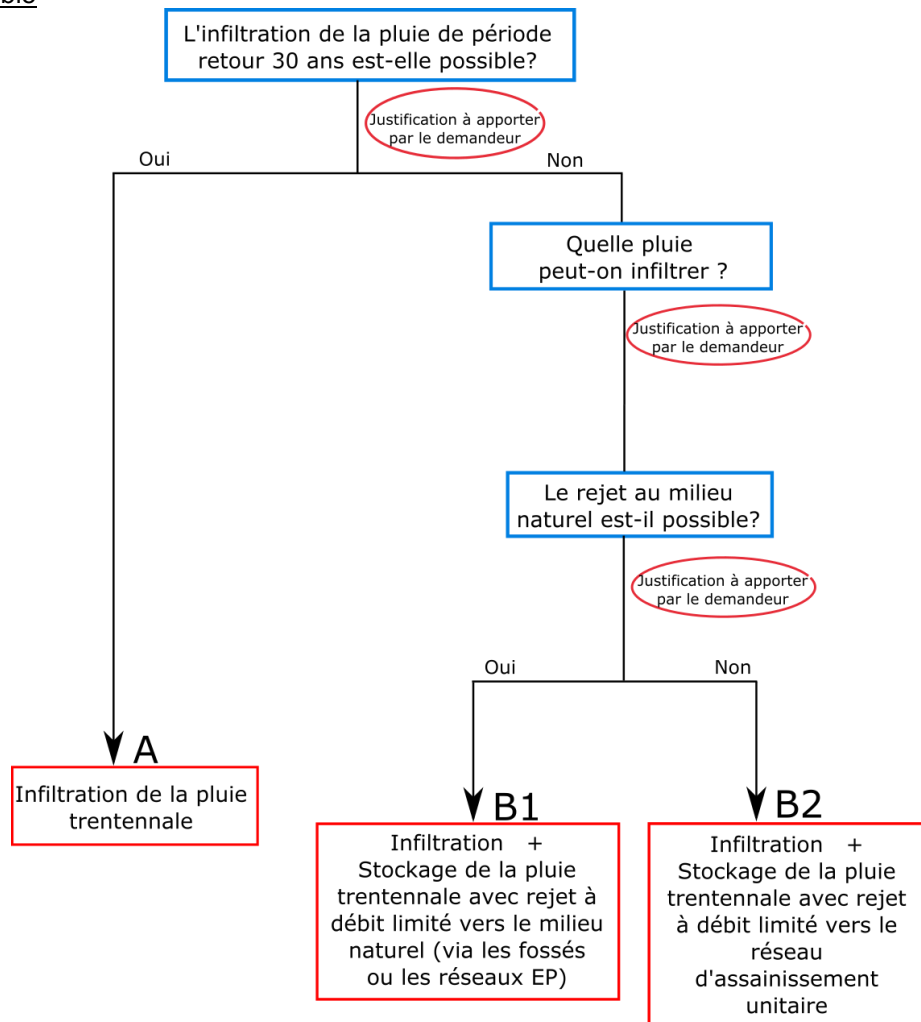
### a- Le zonage pluvial - Pourquoi ?

L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

#### Zone sensible



- Projet dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tabl. 1 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$1 \text{ m}^2 < S_{\text{imp}} \leq 300 \text{ m}^2$	2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement Ou : $V = S_{\text{imp}} \times 0,04$ <sup>(1)</sup>
$300 \text{ m}^2 < S_{\text{totale}}$	5 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement

<sup>(1)</sup>Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m<sup>2</sup> imperméabilisé.

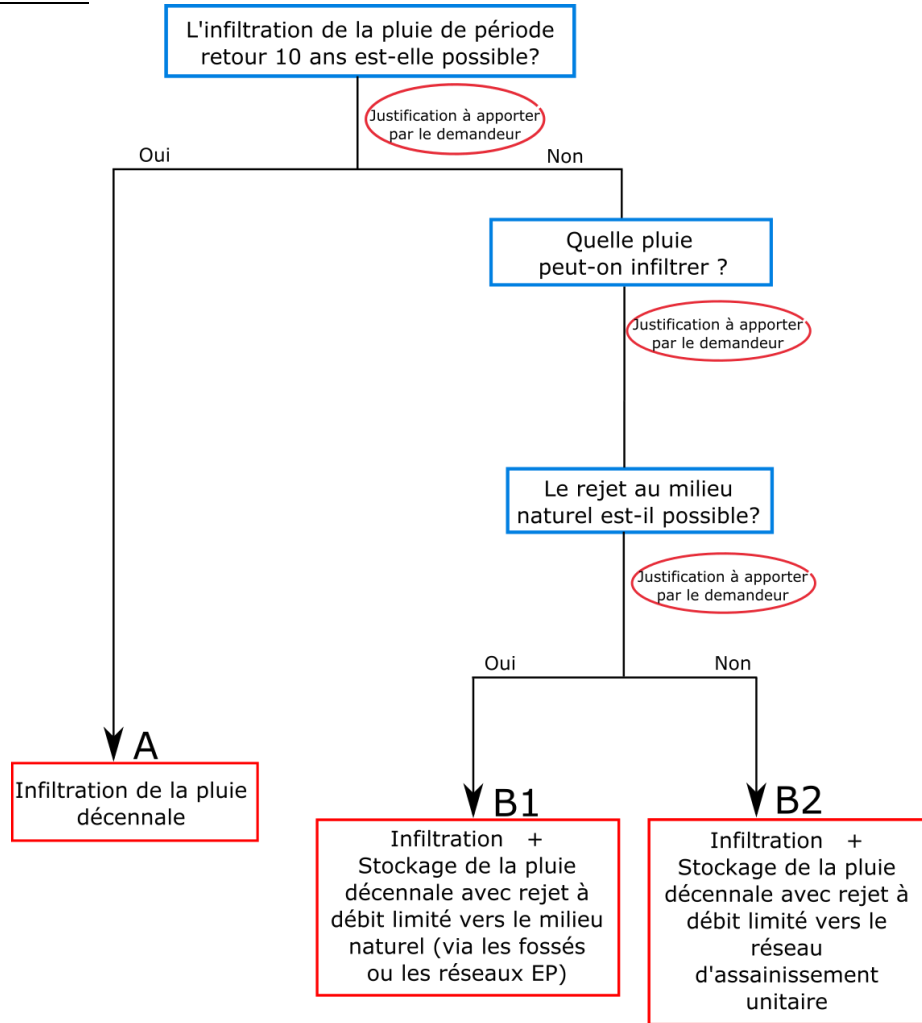
- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Tabl. 2 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$S_{\text{totale}} < 20 \text{ ha}$	5 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement
$S_{\text{totale}} \geq 20 \text{ ha}$	1 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement



Zone peu sensible



- Projet dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tabl. 3 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m <sup>2</sup> < S <sub>imp</sub> ≤ 300 m <sup>2</sup>	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S <sub>imp</sub> x 0,03 <sup>(1)</sup>
300 m <sup>2</sup> < S <sub>totale</sub>	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

<sup>(1)</sup>Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Tabl. 4 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S <sub>totale</sub> < 20 ha	5 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement
S <sub>totale</sub> ≥ 20 ha	1 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement

b- Comment concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales ?

*Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.*

#### **CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple**

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

#### **CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux**

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : **K = 5.10<sup>-7</sup> m/s.**

#### **Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm**

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

$$V_{inf} = S_{imp} \times 0,01$$

- V<sub>inf</sub> : Volume d'infiltration en m<sup>3</sup>
- S<sub>imp</sub> : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

#### **Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration**

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infilte correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de  $5.10^{-7}$  m/s, les surfaces de fond des ouvrages (m<sup>2</sup>) sont :

Volume à infiltrer (m <sup>3</sup> ) Temps de vidange (jour)	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
1	6 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
2	3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
3	2 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
4	1,5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>
6	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
8	1 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
10	0,5 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite,
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

**Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement**

- > En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,03$$

Avec :

- o  $V_{rét}$  : Volume de rétention en m<sup>3</sup>
- o  $S_{imp}$  : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

- > En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,02$$

Avec :

- o  $V_{rét}$  : Volume de rétention en m<sup>3</sup>
- o  $S_{imp}$  : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

**Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.**

c- Un cas concret

- Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m<sup>2</sup> située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m<sup>2</sup>.

Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de  $K = 1.10^{-6}$  m/s.

*Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.*

*Si son sol infiltre à  $1.10^{-6}$  m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de  $1,5 \text{ m}^3$  et le fond de l'ouvrage aura une surface de  $3,5 \text{ m}^2$  car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité  $K = 5.10^{-7}$  m/s aurait été de  $7 \text{ m}^2$ ).*

*Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de  $3 \text{ m}^3$  avec un rejet à débit limité de 2 l/s.*